

上海陆家嘴(集团)有限公司

审计报告

天职业字[2025]18689号

目 录

审计报告	1
2024年度财务报表	4
2024年度财务报表附注	16



上海陆家嘴(集团)有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海陆家嘴(集团)有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

贵公司治理层（以下简称“治理层”）负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。



在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

[以下无正文]



审计报告（续）

天职业字[2025]18689 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表

编制单位：上海陆家嘴（集团）有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	13,336,670,815.98	13,843,249,782.06
△结算备付金	3	1,047,323,979.11	699,796,581.68
△拆出资金	4	1,047,602,313.35	941,508,056.55
交易性金融资产	5	4,287,818,982.68	3,396,852,001.41
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8	476,448.00	
应收账款	9	1,197,281,503.89	1,229,472,038.85
应收款项融资	10		
预付款项	11	2,327,717,913.34	557,361,712.09
▲应收保费	12		
▲应收分保账款	13		
▲应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	1,121,424,118.63	1,238,914,329.77
其中：应收股利	17		
△买入返售金融资产	18	270,326,225.36	294,074,485.13
存货	19	118,230,995,915.52	117,886,728,658.03
其中：原材料	20	851,359.63	872,195.72
库存商品(产成品)	21	18,626,697,127.86	20,325,346,933.08
合同资产	22	294,406,268.31	251,457,168.67
△保险合同资产	23		
△分出再保险合同资产	24		
持有待售资产	25		
一年内到期的非流动资产	26	2,146,547,112.30	6,477,569,533.79
其他流动资产	27	6,406,814,065.92	5,785,670,460.65
流动资产合计	28	151,715,405,662.39	152,602,654,808.68
非流动资产：	29		
△发放贷款和垫款	30	1,810,628,356.00	1,612,517,297.55
债权投资	31	2,694,013,126.15	3,138,085,740.67
☆可供出售金融资产	32		
其他债权投资	33		
☆持有至到期投资	34		
长期应收款	35		
长期股权投资	36	19,915,734,160.29	19,778,309,562.51
其他权益工具投资	37	804,655,122.29	
其他非流动金融资产	38	3,780,024,504.02	3,869,685,790.46
投资性房地产	39	80,900,637,711.68	80,263,861,059.53
固定资产	40	15,890,826,422.64	10,604,252,165.08
其中：固定资产原价	41	21,008,135,989.21	15,346,515,083.61
累计折旧	42	2,029,889,447.29	1,654,835,281.16
固定资产减值准备	43	3,087,440,000.00	3,087,440,000.00
在建工程	44	1,453,138.56	18,367,159.78
生产性生物资产	45		
油气资产	46		
使用权资产	47	38,443,035.87	33,693,678.30
无形资产	48	48,580,960.00	44,426,010.14
开发支出	49		
商誉	50	870,922,005.04	870,922,005.04
长期待摊费用	51	260,281,013.30	290,717,588.55
递延所得税资产	52	7,785,905,637.68	9,169,183,386.04
其他非流动资产	53	3,328,656,121.42	55,790,750.22
其中：特准储备物资	54		
非流动资产合计	55	138,030,761,314.94	129,749,812,193.87
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
	74		
	75		
	76		
资产总计	77	289,746,166,977.33	282,352,467,002.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

徐进印

李印

会计机构负责人：

李印

会计机构负责人：

杜杰





合并资产负债表（续）

编制单位：海陆家嘴(集团)有限公司

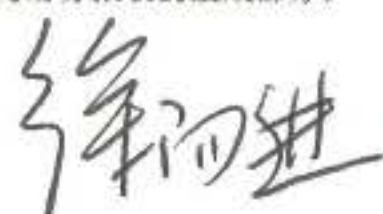
2024年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债：	78		
短期借款	79	38,311,959,141.86	29,549,108,150.72
△向中央银行借款	80		
△拆入资金	81		10,047,561.64
交易性金融负债	82		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83		
衍生金融负债	84	4,149,870.29	
应付票据	85		
应付账款	86	14,166,994,638.45	14,701,008,951.63
预收款项	87	489,515,956.59	438,500,910.25
合同负债	88	30,594,604,823.68	23,421,593,961.17
△卖出回购金融资产款	89		
△吸收存款及同业存放	90		
△代理买卖证券款	91	3,358,281,413.54	2,024,752,939.41
△代理承销证券款	92		
△预收保费	93		
应付职工薪酬	94	308,369,221.49	234,603,336.08
其中：应付工资	95	262,911,437.95	187,154,857.16
应付福利费	96	2,268,618.93	1,612,978.07
#其中：职工奖励及福利基金	97		
应交税费	98	3,853,877,251.66	7,761,660,788.54
其中：应交税金	99	3,851,646,683.49	7,757,619,863.68
其他应付款	100	21,848,777,161.34	25,352,731,742.15
其中：应付股利	101	765,679.28	334,612.41
▲应付手续费及佣金	102		
▲应付分保账款	103		
持有待售负债	104		
一年内到期的非流动负债	105	19,469,043,575.06	28,920,385,356.72
其他流动负债	106	2,209,293,711.35	2,068,846,339.11
流动负债合计	107	134,614,866,765.31	134,483,240,037.42
非流动负债：	108		
▲保险合同准备金	109		
长期借款	110	50,537,374,002.94	41,365,447,365.02
应付债券	111	31,127,192,500.00	31,843,737,500.00
其中：优先股	112		
永续债	113		
△保险合同负债	114		
△分出再保险合同负债	115		
租赁负债	116	18,072,414.89	14,258,787.05
长期应付款	117	910,329,956.50	942,314,969.40
长期应付职工薪酬	118	43,547,131.69	49,397,545.01
预计负债	119	458,465,346.94	1,398,361,056.13
递延收益	120	46,124,333.11	41,858,268.62
递延所得税负债	121	114,411,005.40	1,007,744,501.97
其他非流动负债	122	154,028,644.25	1,404,823,713.82
其中：特准储备基金	123		
非流动负债合计	124	83,409,545,335.72	78,067,943,707.02
负 债 合 计	125	218,024,412,101.03	212,551,183,744.44
所有者权益：	126		
实收资本	127	4,703,305,704.00	4,703,305,704.00
国家资本	128	4,703,305,704.00	4,703,305,704.00
国有法人资本	129		
集体资本	130		
民营资本	131		
外商资本	132		
#减：已归还投资	133		
实收资本净额	134	4,703,305,704.00	4,703,305,704.00
其他权益工具	135		
其中：优先股	136		
永续债	137		
资本公积	138	13,742,157,089.30	11,882,110,345.48
减：库存股	139		
其他综合收益	140	-522,946,515.61	-272,025,833.67
其中：外币报表折算差额	141		
专项储备	142		
盈余公积	143	3,717,539,297.90	3,261,747,235.92
其中：法定公积金	144	1,715,826,104.03	1,487,930,073.04
任意公积金	145	2,001,713,193.87	1,773,817,162.88
#储备基金	146		
#企业发展基金	147		
#利润归还投资	148		
△一般风险准备	149	376,469,055.57	371,895,613.15
未分配利润	150	15,854,308,509.08	16,862,073,179.68
归属于母公司所有者权益合计	151	37,870,833,140.24	36,809,106,244.56
*少数股东权益	152	33,850,921,736.06	32,992,177,013.55
所有者权益合计	153	71,721,754,876.30	69,801,283,258.11
负债和所有者权益总计	154	289,746,166,977.33	282,352,467,002.55

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

编制单位：海陆家嘴(集团)有限公司

2024年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	19,366,325,594.36	21,890,924,318.27
其中：营业收入	2	18,386,514,904.04	20,475,161,019.02
△利息收入	3	604,775,558.46	996,380,823.69
△保险服务收入	4		
△已赚保费	5		
△手续费及佣金收入	6	375,035,131.86	419,382,475.56
二、营业总成本	7	17,183,259,278.93	19,235,658,102.69
其中：营业成本	8	11,302,636,720.07	10,416,449,570.57
△利息支出	9	46,638,435.01	377,257,738.53
△手续费及佣金支出	10	40,852,442.40	34,567,945.28
△保险服务费用	11		
△分出保费的分摊	12		
△减：摊回保险服务费用	13		
△承保财务损失	14		
△减：分出再保险财务收益	15		
△退保金	16		
△赔付支出净额	17		
△提取保险责任准备金净额	18		
△保单红利支出	19		
△分保费用	20		
税金及附加	21	1,847,183,509.29	4,204,128,037.03
销售费用	22	279,234,730.29	210,683,903.62
管理费用	23	844,894,805.20	820,586,337.86
研发费用	24		
财务费用	25	2,821,818,636.67	3,171,984,569.80
其中：利息费用	26	2,871,872,003.49	3,257,388,903.22
利息收入	27	70,731,394.87	104,591,581.97
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	8,095,274.98	4,270,095.03
其他	29		
加：其他收益	30	64,328,518.58	174,506,861.35
投资收益（损失以“-”号填列）	31	1,492,234,698.34	2,297,956,944.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	662,624,872.58	1,563,228,491.22
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	17,067,722.53	12,277,419.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-121,354,207.17	-197,804,112.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-179,377,046.69	-15,619.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	12,580,559.90	428,802.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	3,468,546,560.92	4,942,616,511.44
加：营业外收入	41	38,744,606.63	36,802,770.84
其中：政府补助	42	192,800.00	68,718.98
减：营业外支出	43	54,714,543.87	87,253,133.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	3,452,576,623.68	4,892,166,148.57
减：所得税费用	45	1,507,243,202.52	1,694,656,031.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	1,945,333,421.16	3,197,510,117.26
（一）按所有权归属分类：	47		
归属于母公司所有者的净利润	48	1,095,944,273.69	1,901,728,181.26
*少数股东损益	49	849,389,147.47	1,295,781,936.00
（二）按经营持续性分类：	50		
持续经营净利润	51	1,945,333,421.16	3,197,510,117.26
终止经营净利润	52		
六、其他综合收益的税后净额	53	-411,984,229.45	-471,576,107.28
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	-250,920,681.94	-314,297,673.72
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	91,026,787.20	3,502,253.13
1.重新计量设定受益计划变动额	56		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	76,268,721.35	3,502,253.13
3.其他权益工具投资公允价值变动	58	14,758,065.85	
4.企业自身信用风险公允价值变动	59		
△5.不能转损益的保险合同金融变动	60		
6.其他	61		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	-341,947,469.14	-317,799,926.85
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63	-341,947,469.14	-317,799,926.85
2.其他债权投资公允价值变动	64		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67		
6.其他债权投资信用减值准备	68		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69		
8.外币财务报表折算差额	70		
△9.可转损益的保险合同金融变动	71		
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72		
11.其他	73		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74	-161,063,547.51	-157,278,433.56
七、综合收益总额	75	1,533,349,191.71	2,725,934,009.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	845,023,591.75	1,587,430,507.54
*归属于少数股东的综合收益总额	77	688,325,599.96	1,138,503,502.44
八、每股收益：	78		
基本每股收益	79		
稀释每股收益	80		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



法定代表人：

徐进



主管会计工作负责人：

李坤

会计机构负责人：

杜杰





合并现金流量表

编制单位：昆明城家嘴（集团）有限公司

2024年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	21,942,608,975.01	28,031,579,716.80
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到签发保险合同保费取得的现金	6		
△收到分入再保险合同的现金净额	7		
▲收到原保险合同保费取得的现金	8		
▲收到再保险业务现金净额	9		
▲保户储金及投资款净增加额	10		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11		46,907,711.51
△收取利息、手续费及佣金的现金	12	831,985,207.88	903,548,737.67
△拆入资金净增加额	13	25,013,165.89	10,047,561.64
△回购业务资金净增加额	14		
△代理买卖证券收到的现金净额	15	1,333,528,474.13	-381,059,886.97
收到的税费返还	16	465,899,716.52	703,578,324.19
收到其他与经营活动有关的现金	17	2,486,342,834.01	4,069,642,239.18
经营活动现金流入小计	18	27,085,378,373.44	33,384,244,404.02
购买商品、接收劳务支付的现金	19	18,109,732,976.16	23,106,805,270.06
△客户贷款及垫款净增加额	20	530,800,000.00	134,200,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	21		
△支付签发保险合同赔款的现金	22		
△支付分出再保险合同的现金净额	23		
△保单质押贷款净增加额	24		
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25		
△拆出资金净增加额	26	256,658,806.00	328,246,870.05
△支付利息、手续费及佣金的现金	27	46,631,786.01	42,635,003.35
▲支付保单红利的现金	28		
支付给职工以及为职工支付的现金	29	1,725,416,599.03	1,683,069,342.38
支付的各项税费	30	8,746,694,107.77	8,282,341,548.18
支付其他与经营活动有关的现金	31	2,731,138,345.70	3,993,625,950.64
经营活动现金流出小计	32	32,147,072,620.67	37,570,923,984.66
经营活动产生的现金流量净额	33	-5,061,694,247.23	-4,186,679,580.64
二、投资活动产生的现金流量：	34		
收回投资收到的现金	35	24,642,436,693.67	28,215,044,808.64
取得投资收益收到的现金	36	624,812,515.20	767,773,121.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	3,537,821,820.50	2,830,431,684.31
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	1,446,964,098.10	2,710,575,576.37
收到其他与投资活动有关的现金	39	6,022,894.54	8,095,166,370.82
投资活动现金流入小计	40	30,258,058,022.01	42,618,991,562.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	3,902,574,598.34	5,696,395,882.24
投资支付的现金	42	23,441,702,674.40	36,888,253,259.42
▲质押贷款净增加额	43		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		1,705,255,195.86
支付其他与投资活动有关的现金	45	20,633,796.00	6,964,309,362.14
投资活动现金流出小计	46	27,364,911,068.74	51,254,213,699.66
投资活动产生的现金流量净额	47	2,893,146,953.27	-8,635,222,137.59
三、筹资活动产生的现金流量：	48		
吸收投资收到的现金	49	4,139,636,228.09	29,758,801,000.00
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	2,612,353,828.09	1,846,006,000.00
取得借款所收到的现金	51	68,974,775,437.96	60,209,902,584.12
收到其他与筹资活动有关的现金	52	74,767,782.79	964,289,281.50
筹资活动现金流入小计	53	73,189,179,448.84	90,932,992,865.62
偿还债务所支付的现金	54	62,369,319,230.40	64,315,359,871.59
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	7,747,205,597.71	5,971,192,667.76
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	1,392,819,072.36	77,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	57	2,520,449,993.20	3,183,493,395.01
筹资活动现金流出小计	58	72,636,974,821.31	73,470,045,934.36
筹资活动产生的现金流量净额	59	552,204,627.53	17,462,946,931.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	-7,940,405.06	2,834,335.28
五、现金及现金等价物净增加额	61	-1,624,283,071.49	4,643,879,548.31
加：期初现金及现金等价物余额	62	14,310,532,630.63	9,666,653,082.32
六、期末现金及现金等价物余额	63	12,686,249,559.14	14,310,532,630.63

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



法定代表人：

徐而兴



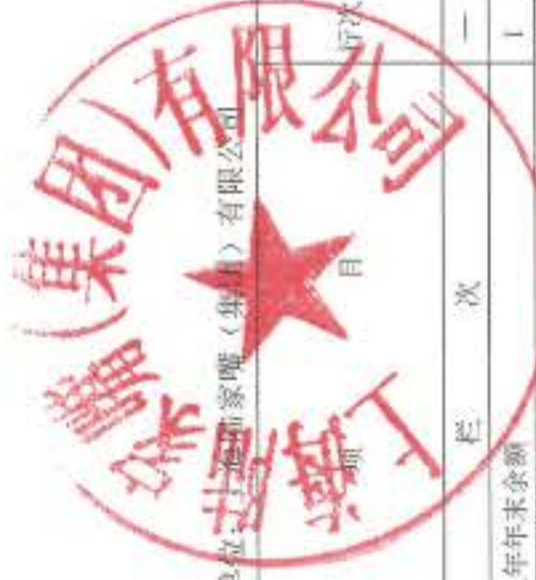
主管会计工作负责人：

李景

会计机构负责人：

杜杰





合并所有者权益变动表

金额单位：元

2024年度

本 年 金 额															
归属于母公司所有者权益															
行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1	4,703,305,704.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
加：会计政策变更	2					5,462,452.93		47,790,207.88		3,261,747,235.92	371,895,613.15	16,379,123,396.57	34,471,722,336.38	32,409,115,018.92	66,880,837,355.30
前期差错更正	3							-319,816,041.55				226,922,915.75	-87,430,672.87	-48,036,688.39	-135,467,361.26
其他	4														
二、本年年初余额	5	4,703,305,704.00				2,168,792,713.69		47,790,207.88		3,261,747,235.92	371,895,613.15	16,862,073,179.68	36,809,106,244.56	32,992,177,013.55	69,801,283,258.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					1,860,046,743.82		-272,025,833.67		455,792,061.98	4,573,442.42	-1,007,764,670.60	1,061,726,895.68	858,744,722.51	1,920,471,618.19
（一）综合收益总额	7							-250,920,681.94				1,095,914,273.69	845,023,591.75	688,325,599.96	1,533,349,191.71
（二）所有者投入和减少资本	8					1,860,046,743.82		-250,920,681.94				11,076,560.11	1,871,123,303.93	1,563,238,194.91	3,434,361,498.84
1.所有者投入的普通股	9					1,527,232,400.00									
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					332,764,343.82						11,076,560.11	343,840,903.93	-276,144,933.13	67,695,970.80
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17									155,792,061.98	4,573,442.42	-2,114,785,504.40	-1,654,420,000.00	-1,392,819,072.36	-3,047,239,072.36
其中：法定公积金	18									155,792,061.98		-455,792,061.98			
任意公积金	19									227,896,030.99		-227,896,030.99			
储备基金	20									227,896,030.99		-227,896,030.99			
企业发展基金	21														
利润归还投资	22														
△ 2.提取一般风险准备	23										4,573,442.42	-4,573,442.42			
3.对所有者的分配	24											-1,650,400,000.00	-1,650,400,000.00	-1,392,819,072.36	-3,043,219,072.36
4.其他	25											-4,020,000.00	-4,020,000.00		-4,020,000.00
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本	27														
2.盈余公积转增资本	28														
3.盈余公积	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	4,703,305,704.00				13,742,157,494.94		-522,946,515.61		3,717,539,297.90	376,469,055.57	15,854,308,509.08	37,870,833,140.24	33,850,921,736.06	71,721,754,876.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

徐进印

徐进

主管会计工作负责人

杜杰

会计机构负责人

杜杰





合并所有者权益变动表（续）

金额单位：元

2024年度

上 年 金 额															
归属于母公司所有者权益															
项 目	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	15	16	17	18	其他										
一、上年年末余额	3,457,305,704.00					10,636,806,312.28		24,717,403.17		2,844,311,259.88	273,312,714.39	15,956,315,392.88	33,192,768,786.60	23,772,338,873.01	56,965,107,659.61
加：会计政策变更						5,462,452.93		17,554,436.88				22,332,338.57	45,349,228.38	30,474,246.81	75,823,475.19
前期差错更正															
其他						2,168,792,713.69						271,057,157.83	2,439,849,871.52	484,369,173.42	2,924,219,044.94
二、本年初余额	3,457,305,704.00					12,811,061,478.90		42,271,840.05		2,844,311,259.88	273,312,714.39	16,249,704,889.28	35,677,967,886.50	24,287,182,293.24	59,965,150,179.74
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,246,000,000.00					-928,951,133.42		-314,297,673.72		417,435,976.04	98,582,898.76	612,368,290.40	1,131,138,358.06	8,704,994,720.31	9,836,133,078.37
（一）综合收益总额								-314,297,673.72				1,901,728,181.26	1,587,430,507.54	1,138,503,502.44	2,725,934,009.98
（二）所有者投入和减少资本						317,048,866.58						-14,131,016.06	302,917,850.52	8,179,502,974.49	8,482,420,825.01
1.所有者投入的普通股						846,000,000.00							846,000,000.00	2,567,633,340.00	3,413,633,340.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他						-528,951,133.42						-14,131,016.06	-543,082,149.48	3,611,869,634.49	5,068,787,485.01
（三）专项储备提取和使用															
1.提取专项储备															
2.使用专项储备															
（四）利润分配															
1.提取盈余公积										417,435,976.04	98,582,898.76	-1,275,228,871.80	-759,210,000.00	-613,011,756.62	-1,372,221,756.62
其中：法定盈余公积										417,435,976.04		-417,435,976.04			
任意盈余公积										208,717,968.02		-208,717,988.02			
储备基金										208,717,968.02		-208,717,988.02			
企业发展基金															
利润归还投资															
2.提取一般风险准备											98,582,898.76	-98,582,898.76			
3.对所有者的分配												-729,300,000.00	-729,300,000.00	-613,011,756.62	-1,342,311,756.62
4.其他												-29,910,000.00	-29,910,000.00	-29,910,000.00	-29,910,000.00
（五）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本						-1,246,000,000.00									
2.盈余公积转增资本						-1,246,000,000.00									
3.弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
四、本年年末余额	4,703,305,704.00					11,834,140,345.48		-272,025,833.67		3,261,747,235.92	371,895,613.15	16,862,073,179.68	36,809,106,244.56	32,992,177,013.55	69,801,283,258.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

会计机构负责人：

杜杰

杜杰

杜杰





资产负债表

编制单位：上海陆家嘴（集团）有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	3,990,259,477.56	2,157,040,738.11
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5	1,000,000.00	1,000,000.00
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	42,939,684.11	7,017,249.40
应收款项融资	10		
预付款项	11	830,123,518.36	356,911,986.59
▲应收保费	12		
▲应收分保账款	13		
▲应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	11,780,040,265.33	10,242,311,052.27
其中：应收股利	17		
△买入返售金融资产	18		
存货	19	14,524,265,905.49	17,154,534,232.76
其中：原材料	20		
库存商品(产成品)	21	1,227,934,319.49	4,667,792,592.53
合同资产	22		
△保险合同资产	23		
△分出再保险合同资产	24		
持有待售资产	25		
一年内到期的非流动资产	26		4,214,114,000.00
其他流动资产	27	347,734,902.38	428,586,253.40
流动资产合计	28	31,516,363,753.23	34,561,515,512.53
非流动资产：	29		
△发放贷款和垫款	30		
债权投资	31	465,331,660.31	2,288,119,348.19
☆可供出售金融资产	32		
其他债权投资	33		
☆持有至到期投资	34		
长期应收款	35		
长期股权投资	36	45,783,225,416.64	40,910,277,236.95
其他权益工具投资	37		
其他非流动金融资产	38	1,538,675,481.26	1,190,975,481.26
投资性房地产	39	8,145,279,511.05	3,892,761,103.58
固定资产	40	1,235,596,589.36	1,285,400,679.19
其中：固定资产原价	41	4,648,210,077.52	4,648,179,830.62
累计折旧	42	325,173,488.16	275,339,151.43
固定资产减值准备	43	3,087,440,000.00	3,087,440,000.00
在建工程	44		
生产性生物资产	45		
油气资产	46		
使用权资产	47	49,584,821.59	54,505,689.65
无形资产	48		
开发支出	49		
商誉	50		
长期待摊费用	51	60,967,749.01	69,677,427.49
递延所得税资产	52	3,065,916,763.22	2,754,989,095.48
其他非流动资产	53		
其中：特准储备物资	54		
非流动资产合计	55	60,344,577,992.44	52,446,706,061.79
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
	74		
资产总计	75	91,860,941,745.67	87,008,221,574.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：徐进

主管会计工作负责人：李旻

会计机构负责人：杜杰





资产负债表（续）

编制单位：上海陆家嘴（集团）有限公司

2024年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债：	76		
短期借款	77	18,497,570,000.00	15,619,000,000.00
△向中央银行借款	78		
△拆入资金	79		
交易性金融负债	80		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	81		
衍生金融负债	82		
应付票据	83		
应付账款	84	2,872,366,438.33	3,328,450,117.05
预收款项	85	112,415,525.21	48,957,178.68
合同负债	86	1,331,456,706.21	1,318,615,459.69
△卖出回购金融资产款	87		
△吸收存款及同业存放	88		
△代理买卖证券款	89		
△代理承销证券款	90		
△预收保费	91		
应付职工薪酬	92	20,676,580.85	4,585,116.59
其中：应付工资	93	18,663,790.44	2,726,012.55
应付福利费	94		
其中：职工奖励及福利基金	95		
应交税费	96	64,442,708.14	23,338,055.14
其中：应交税金	97	64,424,400.31	23,328,330.49
其他应付款	98	20,190,040,729.29	19,244,090,821.79
其中：应付股利	99		
▲应付手续费及佣金	100		
▲应付分保账款	101		
持有待售负债	102		
一年内到期的非流动负债	103	6,271,720,849.74	8,800,254,134.82
其他流动负债	104		
流动负债合计	105	49,360,689,537.77	48,387,290,883.76
非流动负债：	106		
▲保险合同准备金	107		
长期借款	108	9,105,688,907.72	8,605,417,999.55
应付债券	109	8,932,000,000.00	10,100,000,000.00
其中：优先股	110		
永续债	111		
△保险合同负债	112		
△分出再保险合同负债	113		
租赁负债	114	29,799,052.16	34,859,331.76
长期应付款	115	386,687,946.25	386,946,204.15
长期应付职工薪酬	116		
预计负债	117	336,527,181.44	336,527,181.44
递延收益	118		
递延所得税负债	119		20,586,228.39
其他非流动负债	120		
其中：特准储备基金	121		
非流动负债合计	122	18,790,703,087.57	19,484,336,945.29
负 债 合 计	123	68,151,392,625.34	67,871,627,829.05
所有者权益：	124		
实收资本	125	4,703,305,704.00	4,703,305,704.00
国家资本	126	4,703,305,704.00	4,703,305,704.00
国有法人资本	127		
集体资本	128		
民营资本	129		
外商资本	130		
#减：已归还投资	131		
实收资本净额	132	4,703,305,704.00	4,703,305,704.00
其他权益工具	133		
其中：优先股	134		
永续债	135		
资本公积	136	10,981,973,911.67	7,063,611,032.27
减：库存股	137		
其他综合收益	138	31,976,636.53	5,944,450.79
其中：外币报表折算差额	139		
专项储备	140		
盈余公积	141	3,717,539,297.90	3,261,747,235.92
其中：法定公积金	142	1,715,826,104.03	1,487,930,073.04
任意公积金	143	2,001,713,193.87	1,773,817,162.88
#储备基金	144		
#企业发展基金	145		
#利润归还投资	146		
△一般风险准备	147		
未分配利润	148	4,274,753,570.23	4,101,985,322.29
所有者权益合计	149	23,709,549,120.33	19,136,593,745.27
负债和所有者权益总计	150	91,860,941,745.67	87,008,221,574.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杜杰



利润表

编制单位：上海陆家嘴（集团）有限公司

2024年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	959,687,091.49	1,114,642,453.94
其中：营业收入	2	959,687,091.49	1,114,642,453.94
△利息收入	3		
△保险服务收入	4		
▲已赚保费	5		
△手续费及佣金收入	6		
二、营业总成本	7	2,096,016,948.56	2,917,161,109.97
其中：营业成本	8	733,585,700.66	1,451,076,034.45
△利息支出	9		
△手续费及佣金支出	10		
△保险服务费用	11		
△分出保费的分摊	12		
△减：摊回保险服务费用	13		
△承保财务损失	14		
△减：分出再保险财务收益	15		
▲退保金	16		
▲赔付支出净额	17		
▲提取保险责任准备金净额	18		
▲保单红利支出	19		
▲分保费用	20		
税金及附加	21	119,400,411.24	64,655,825.39
销售费用	22	24,835,191.77	9,803,108.53
管理费用	23	128,633,666.47	127,054,979.80
研发费用	24		
财务费用	25	1,089,561,978.42	1,264,571,161.80
其中：利息费用	26	1,405,935,333.42	1,587,855,834.23
利息收入	27	321,655,482.91	334,053,139.81
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28		
其他	29		
加：其他收益	30	25,382,966.48	21,900,272.93
投资收益（损失以“-”号填列）	31	3,062,118,938.93	3,924,162,486.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	565,070,289.06	607,866,377.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38		-15,619.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	1,951,172,048.34	2,143,528,483.74
加：营业外收入	41	1,748,096.54	1,982,999.94
其中：政府补助	42		
减：营业外支出	43	5,473,731.09	6,679,132.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	1,947,446,413.79	2,138,832,350.83
减：所得税费用	45	-331,513,896.13	51,652,470.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	2,278,960,309.92	2,087,179,880.25
持续经营净利润	47	2,278,960,309.92	2,087,179,880.25
终止经营净利润	48		
六、其他综合收益的税后净额	49	26,032,185.74	-10,250,118.48
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	50		
1.重新计量设定受益计划变动额	51		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	52		
3.其他权益工具投资公允价值变动	53		
4.企业自身信用风险公允价值变动	54		
△5.不能转损益的保险合同金融变动	55		
6.其他	56		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57	26,032,185.74	-10,250,118.48
1.权益法下可转损益的其他综合收益	58	26,032,185.74	-10,250,118.48
2.其他债权投资公允价值变动	59		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	60		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	61		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	62		
6.其他债权投资信用减值准备	63		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	64		
8.外币财务报表折算差额	65		
△9.可转损益的保险合同金融变动	66		
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	67		
11.其他	68		
七、综合收益总额	69	2,304,992,495.66	2,076,929,761.77
八、每股收益：	70		
基本每股收益	71		
稀释每股收益	72		

本财务报表附注为财务报表的组成部分。



徐进



会计机构负责人：

杜杰

会计机构负责人：

杜杰





现金流量表

编制单位：上海陆家嘴（集团）有限公司

2024年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	856,817,691.46	513,251,046.85
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到签发保险合同保费取得的现金	6		
△收到分入再保险合同的现金净额	7		
▲收到原保险合同保费取得的现金	8		
▲收到再保险业务现金净额	9		
▲保户储金及投资款净增加额	10		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11		
△收取利息、手续费及佣金的现金	12		
△拆入资金净增加额	13		
△回购业务资金净增加额	14		
△代理买卖证券收到的现金净额	15		
收到的税费返还	16	213,858,786.97	230,607,804.17
收到其他与经营活动有关的现金	17	3,431,205,084.80	1,525,112,685.88
经营活动现金流入小计	18	4,501,881,563.23	2,268,971,536.90
购买商品、接受劳务支付的现金	19	2,990,823,694.72	7,084,500,708.44
△客户贷款及垫款净增加额	20		
△存放中央银行和同业款项净增加额	21		
△支付签发保险合同赔款的现金	22		
△支付分出再保险合同的现金净额	23		
△保单质押贷款净增加额	24		
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25		
△拆出资金净增加额	26		
△支付利息、手续费及佣金的现金	27		
▲支付保单红利的现金	28		
支付给职工以及为职工支付的现金	29	87,363,863.02	66,124,014.33
支付的各项税费	30	83,334,460.74	215,417,566.64
支付其他与经营活动有关的现金	31	1,983,112,990.85	1,100,821,673.44
经营活动现金流出小计	32	5,144,635,009.33	8,466,863,962.85
经营活动产生的现金流量净额	33	-642,753,446.10	-6,197,892,425.95
二、投资活动产生的现金流量：	34		
收回投资收到的现金	35	1,069,511,266.34	8,194,230,000.00
取得投资收益收到的现金	36	3,516,339,238.87	1,581,926,950.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38		
收到其他与投资活动有关的现金	39	26,672,598,975.76	43,876,152,824.74
投资活动现金流入小计	40	31,258,449,480.97	53,652,309,775.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	3,350,372.00	5,069,842.00
投资支付的现金	42	2,850,512,507.98	9,949,899,264.60
▲质押贷款净增加额	43		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		
支付其他与投资活动有关的现金	45	23,716,821,443.45	43,424,830,730.68
投资活动现金流出小计	46	26,570,684,323.43	53,379,799,837.28
投资活动产生的现金流量净额	47	4,687,765,157.54	272,509,937.72
三、筹资活动产生的现金流量：	48		
吸收投资收到的现金	49	1,517,282,400.00	10,092,000,000.00
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50		
取得借款所收到的现金	51	27,707,570,000.00	25,749,276,957.44
收到其他与筹资活动有关的现金	52		
筹资活动现金流入小计	53	29,224,852,400.00	35,841,276,957.44
偿还债务所支付的现金	54	28,025,545,408.13	28,851,184,892.20
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	3,382,332,459.55	2,410,397,574.10
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56		
支付其他与筹资活动有关的现金	57	28,910,408.32	58,657,569.33
筹资活动现金流出小计	58	31,436,788,276.00	31,320,240,035.63
筹资活动产生的现金流量净额	59	-2,211,935,876.00	4,521,036,921.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60		
五、现金及现金等价物净增加额	61	1,833,075,835.44	-1,404,345,566.42
加：期初现金及现金等价物余额	62	2,156,950,172.86	3,561,295,739.28
六、期末现金及现金等价物余额	63	3,990,026,008.30	2,156,950,172.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

徐进



13

会计机构负责人：

杜杰

会计机构负责人：

杜杰





所有者权益变动表

金额单位：元

2024年度

行次	本 年 金 额												
	实收资本	其他权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1. 上年年末余额	4,703,305,704.00				7,063,611,032.27		5,944,450.79		3,261,747,235.92		4,101,985,322.29	19,136,593,745.27	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	4,703,305,704.00				7,063,611,032.27		5,944,450.79		3,261,747,235.92		4,101,985,322.29	19,136,593,745.27	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,918,362,879.40		26,032,185.74		455,792,061.98		172,768,247.94	4,572,955,375.06	
（一）综合收益总额							26,032,185.74				2,278,960,309.92	2,304,992,495.66	
（二）所有者投入和减少资本					3,918,362,879.40							3,918,362,879.40	
1. 所有者投入的普通股					1,517,282,400.00							1,517,282,400.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					2,401,080,479.40							2,401,080,479.40	
（三）专项储备提取和使用													
1. 提取专项储备													
2. 使用专项储备													
（四）利润分配													
1. 提取盈余公积									455,792,061.98		-2,106,192,061.98	-1,650,400,000.00	
其中：法定公积金									455,792,061.98		-455,792,061.98		
任意公积金									227,896,030.99		-227,896,030.99		
#储备基金									227,896,030.99		-227,896,030.99		
#企业发展基金													
#利润归还投资													
△2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者的分配											-1,650,400,000.00	-1,650,400,000.00	
4. 其他													
（五）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
其他													
四、本年年末余额	4,703,305,704.00				10,981,973,911.67		31,976,636.53		3,717,539,297.90		4,274,753,570.23	23,709,549,120.33	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

徐进

主管会计工作负责人：

坤季印

会计机构负责人：

杜杰

杜杰





所有者权益变动表（续）

金额单位：元

2024年度

项 目	上 年 金 额												所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他									
栏 次	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
一、上年年末余额	3,457,305,704.00				7,270,863,531.03		16,194,569.27		2,844,311,259.88		3,161,541,418.08	16,750,216,182.26	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	3,457,305,704.00				7,270,863,531.03		16,194,569.27		2,844,311,259.88		3,161,541,418.08	16,750,216,182.26	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,246,000,000.00				-207,252,498.76		-10,250,118.48		417,435,976.04		940,443,904.21	2,386,377,263.01	
（一）综合收益总额							-10,250,118.48				2,087,179,880.25	2,076,929,761.77	
（二）所有者投入和减少资本					1,038,747,501.24							1,038,747,501.24	
1.所有者投入的普通股					846,000,000.00							846,000,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					192,747,501.24							192,747,501.24	
（三）专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积									417,435,976.04		-1,146,735,976.04	-729,300,000.00	
其中：法定公积金									417,435,976.04		-417,435,976.04		
任意公积金									208,717,988.02		-208,717,988.02		
#储备基金									208,717,988.02		-208,717,988.02		
#企业发展基金													
#利润归还投资													
△2.提取一般风险准备													
3.对所有者的分配													
4.其他													
（五）所有者权益内部结转	1,246,000,000.00				-1,246,000,000.00								
1.资本公积转增资本	1,246,000,000.00				-1,246,000,000.00								
2.盈余公积转增资本													
3.弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本年年末余额	4,703,305,704.00				6,063,611,032.27		5,944,450.79		3,261,747,235.92		4,101,985,322.29	19,136,593,745.27	

本财务报表附注为财务报表的组成部分。

主管会计人员

会计机构负责人：

杜杰

杜杰

上海陆家嘴（集团）有限公司

2024 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

上海陆家嘴（集团）有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）为有限责任公司（国有独资），本公司的前身为上海陆家嘴金融贸易区开发公司，成立于 1990 年，根据沪体改委（97）23 号文改建为有限责任公司并组建本公司。本公司于 1990 年 8 月 29 日成立，2011 年度上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对本公司增资 614,110,000.00 元，2021 年度上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对本公司增资 100,000,000.00 元，2022 年度上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对本公司增资 1,000,000,000.00 元，2023 年上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对本公司追加投资 846,000,000.00 元，由资本公积转增实收资本 1,246,000,000.00 元，本公司注册资本变更为人民币 470,330.5704 万元。

2024 年，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对公司增资，增加资本公积 1,517,282,400.00 元。

本公司于 2023 年 8 月 31 日取得最新的由中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91310000132206713C 的《营业执照》。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 981 号，法定代表人为徐而进。

本公司所属行业：房地产业。

公司经营范围许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；艺术品进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；国内贸易代理；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；非居住房地产租赁；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本公司的最终控制方为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

本公司财务报告于 2025 年 4 月 25 日经本公司管理当局批准。

本公司的营业期限为：1990 年 8 月 29 日至无固定期限。



二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本公司的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

(二) 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(四) 企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。



(五) 合并财务报表的编制方法

本公司将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价



值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

(九) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

1. 金融资产

(1) 金融资产分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产；
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：以摊余成本计量；以公允价值计量且其变动计入当期损益。

以摊余成本计量：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、结算备付金、拆出资金、买入返售金融资产、应收账款、其他应收款、发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内（含一年）到期的发放贷款和垫款、债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的发放贷款和垫款、债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资



产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

（2）金融资产的减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款、债权投资和买入返售金融资产在本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（3）金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：



- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止
- 2) 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方
- 3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

2. 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、拆入资金、卖出回购金融资产款、代理买卖证券款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(十) 应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分(包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款



预期信用损失进行估计。

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型，详见“四（九）、金融工具”进行处理。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括原材料、自制半成品及在产品、在建房地产开发产品、合同履约成本、库存商品（产成品）、艺术类资产和其他（尚未开发的土地储备、劳务成本）等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价或加权平均法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计价。可变现净值指以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的价值确定。本公司年末按单个存货项目比较存货成本与可变现净值孰低，如果存货可变现净值低于存货成本，按其差额分项计提存货跌价准备，计入当期损益。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（十二）买入返售金融资产及卖出回购金融资产款

买入返售金融资产，是指本公司按返售协议先买入再按固定价格返售金融资产所融出的资金。卖出回购金融资产款，是指本公司按回购协议先卖出再按固定价格回购金融资产所融入的资金。



买入返售金融资产和卖出回购金融资产款按照业务发生时实际支付或收到的款项入账并在资产负债表中反映。买入返售的已购入标的资产不予以确认，在表外记录；卖出回购的标的资产仍在资产负债表中反映。

买入返售和卖出回购业务的买卖价差在相关交易期间内以实际利率(当实际利率与合同利率差异较小时，也可以用合同利率)法摊销摊销，计入当期损益。

(十三)合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

(十四)客户交易结算资金核算办法

本公司代理客户买卖证券收到的代理买卖证券款，全额存入本公司指定的银行账户；本公司在收到代理客户买卖证券款的同时确认为一项负债，与客户进行相关的结算。

本公司接受客户委托通过证券交易所代理买卖证券，与客户清算时如买入证券成交总额大于卖出证券成交总额，按清算日买卖证券成交价的差额，加代扣代缴的印花税和应向客户收取的佣金等手续费减少客户交易结算资金；如买入证券成交总额小于卖出证券成交总额，按清算日买卖证券成交价的差额，减代扣代缴的印花税和应向客户收取的佣金等手续费增加客户交易结算资金。

(十五)融资融券会计核算

本公司从事融资融券业务，即向客户出借资金供其买入证券或者出借证券供其卖出，并由客户交存相应抵押物的经营活动。

1. 融出资金

本公司将资金出借客户，确认应收债权，并确认相应利息收入。

2. 融出证券

本公司对融出的证券，不终止确认该证券，仍按原金融资产类别进行会计处理，并确认相



应利息收入。

3. 融资融券

本公司对客户融资融券并代客户买卖证券时，作为证券经纪业务进行会计处理。

本公司对融资类业务形成的资产计提减值准备，详见预期信用损失的计量。

(十六) 客户资产管理业务核算方法

客户资产管理业务，指本公司接受委托负责经营管理客户资产的业务，包括定向资产管理业务、集合资产管理业务和专项资产管理业务。

本公司受托经营资产管理业务，比照证券投资基金核算，独立建账，独立核算。

本公司按合同规定比例计算的应由本公司享有的收益，确认收入。

(十七) 信托业务核算方法

根据《中华人民共和国信托法》、《信托公司管理办法》等规定，本公司将固有财产与信托财产分开管理、分别核算。本公司管理的信托项目是指受托人根据信托文件的约定，单独或者集合管理、运用、处分信托财产的基本单位，以每个信托项目作为独立的会计核算主体，独立核算信托财产的管理、运用和处分情况。各信托项目单独记账，单独核算，并编制财务报表。其资产、负债及损益不列入本财务报表。

(十八) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。



3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十九) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，对所有投资性房地产，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。预计使用寿命及残值率的具体数值，通过经公司管理层同意的具体核算原则另行规定。每年年度终了对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧（摊销）方法进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

(二十) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指使用期限超过一年的房屋及建筑物、通用及专用设备、运输设备、办公及其他设备、市政及公益性资产等；固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为公司提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。



各类固定资产的折旧方法具体如下：

项目	折旧年限(年)	预计净残值率 (%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	对应土地使用权的可使用年限	2-3	视可使用年限而定
通用及专用设备	5-11	0-5	8.64-20.00
运输工具	4-7	0-5	13.57-25.00
办公设备	1-5	0-5	19.00-100.00
电子设备	1-5	0-5	19.00-100.00
其他	2-5	0-5	19.00-50.00
市政及公益性资产	不计提折旧		

注：市政及公益性资产按上海市浦东新区财政局财务会计处的有关文件精神不计提折旧。

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的主要包括更新改造支出、修理费用、装修支出等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(二十一)在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整



原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备

(二十二)借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

本公司为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(二十三)无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权、软件及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 无形资产确认条件

当同时满足（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；（2）该无形资产的成本能够可靠地计量这二项条件时，确认为无形资产。

3. 无形资产的初始计量

在其预计使用期限内分期平均摊销，计入各期损益。无形资产按照其能为本公司带来经济



利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

4. 无形资产的摊销

无形资产应在预计使用年限内平均摊销，计入当期损益。如预计使用年限超过了相关合同或法律规定使用年限的，按不超过最低规定使用年限的期限摊销；如无合同或法律规定使用年限的，按不超过 10 年的期限摊销。土地使用权按土地有效使用期限平均摊销。

5. 土地使用权的核算方法

本公司取得的土地使用权通常应确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，应当将其转为投资性房地产。

自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物应分别进行处理。外购土地及建筑物支付的价款应当在建筑物与土地使用权之间进行分配，难以合理分配的，应全部作为固定资产。

房地产开发公司取得土地用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权账面价值应当计入所建造的房屋建筑物成本。

6. 无形资产减值

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

7. 研究开发费用

研究阶段的有关支出在发生时应当费用化计入当期损益。

开发阶段的支出予以资本化，确定为无形资产成本。

内部开发无形资产的成本仅包括在满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总和，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

(二十四)长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十五)长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资



产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

(二十六)合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十七)职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- (1) 本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- (2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

- (1) 设定提存计划



本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

（1）在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

（2）在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。



4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十八)应付债券

应付债券按其公允价值，即以实际收到的款项（收到对价的公允价值）扣减交易费用的差额作为初始确认金额，并以摊余成本进行后续计量。对实际收到的借入资金净额和到期应偿还金额之间的差额采用实际利率法在借款期间内摊销，摊销金额计入当期损益。

(二十九)预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(三十)保险合同

1. 保险合同的定义

保险合同，是指合同签发人与保单持有人约定，在特定保险事项对保单持有人产生不利影响时给予其赔偿，并因此承担源于保单持有人重大保险风险的合同。保险事项，是指保险合同所承保的、产生保险风险的不确定未来事项。保险风险，是指从保单持有人转移至合同签发人的除金融风险之外的风险。

2. 保险合同的识别和分组

本公司评估各单项合同的保险风险是否重大，据此判断该合同是否为保险合同，只有转移了重大保险风险的合同才是保险合同。对于合同开始日经评估符合保险合同定义的公司，后续不再重新评估。

本公司评估各单项合同的保险风险是否重大，据此判断该合同是否为保险合同，只有转移了重大保险风险的合同才是保险合同。对于合同开始日经评估符合保险合同定义的公司，后续不再重新评估。

3. 保险合同的确认和计量

(1) 一般规定

初始计量

本公司以合同组作为计量单元，在合同组初始确认时按照履约现金流量与合同服务边际



之和对保险合同负债进行初始计量。合同服务边际，是指本公司因在未来提供保险合同服务而将于未来确认的未赚利润。履约现金流量包括下列各项：

- 1) 与履行保险合同直接相关的未来现金流量的估计；
- 2) 货币时间价值及金融风险调整；
- 3) 非金融风险调整。

非金融风险调整，是指本公司在履行保险合同时，因承担非金融风险导致的未来现金流量在金额和时间方面的不确定性而要求得到的补偿。履约现金流量的估计不考虑本公司自身的不履约风险。

本公司估计未来现金流量时考虑合同组内各单项合同边界内的现金流量。本公司有权要求保单持有人支付保费或者有实质性义务向保单持有人提供保险合同服务的，该权利或义务所产生的现金流量在保险合同边界内。

本公司采用适当的折现率对履约现金流量进行货币时间价值及金融风险调整，以反映货币时间价值及未包含在未来现金流量估计中的有关金融风险。

后续计量

本公司在资产负债表日按照未到期责任负债与已发生赔款负债之和对保险合同负债进行后续计量。未到期责任负债包括资产负债表日分摊至保险合同组的、与未到期责任有关的履约现金流量和当日该合同组的合同服务边际。已发生赔款负债包括资产负债表日分摊至保险合同组的、与已发生赔案及其他相关费用有关的履约现金流量。

本公司因当期提供保险合同服务导致未到期责任负债账面价值的减少额，确认为保险服务收入；因当期发生赔案及其他相关费用导致已发生赔款负债账面价值的增加额，以及与之相关的履约现金流量的后续变动额，确认为保险服务费用。本公司在确认保险服务收入和保险服务费用时，不包含保险合同中的投资成分。

本公司将合同组内的保险获取现金流量，随时间流逝进行系统摊销，计入责任期内各个期间的保险服务费用，同时确认为保险服务收入，以反映该类现金流量所对应的保费的收回。

本公司将货币时间价值及金融风险的影响导致的未到期责任负债账面价值变动额和已发生赔款负债账面价值变动额，作为保险合同金融变动额。本公司在合同组合层面作出会计选择：选择将保险合同金融变动额全额计入当期保险财务损益，或者将保险合同金融变动额分解计入当期保险财务损益和其他综合收益。

具有直接参与分红特征的保险合同组计量的特殊规定（“浮动收费法”）

本公司在合同开始日评估一项合同是否为具有直接参与分红特征的保险合同，后续不再重新评估。



对于具有直接参与分红特征的保险合同组，基础项目中本公司享有份额的变化属于未来提供服务的变化，调整相关合同服务边际。

保险合同组计量的简化处理规定（“保费分配法”）

符合下列条件之一的，本公司可以采用保费分配法简化合同组的计量：

(1) 本公司能够合理预计采用简化处理规定与根据前述一般规定计量合同组未到期责任负债的结果无重大差异。预计履约现金流量在赔案发生前将发生重大变化的，表明该合同组不符合本条件。

(2) 该合同组内各项合同的责任期不超过一年。

(三十一)收入

收入，是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

1. 收入的确认

本公司应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品
- (3) 本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项

当公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权
- (3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品
- (4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬
- (5) 客户已接受该商品
- (6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义



务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

(1) 对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

(2) 对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

3. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

(2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

(3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

(4) 应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

本公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。本公司应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

(三十二) 合同成本

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本公司将为获



取合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本公司按照相关合同项下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。

(三十三)政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十四)递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。



3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

(2) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(三十五) 租赁

1. 承租人

承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债。

对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；

2. 出租人

(1) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

(三十六) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 本集团已与其他方签订具有法律



约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(三十七)分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(三十八)公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。

不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持



的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(三十九)一般风险准备及交易风险准备

根据 2007 年 12 月 18 日发布的《关于证券公司 2007 年年度报告工作的通知》（证监机构字[2007]320 号）的规定，证券公司应依据《金融企业财务规则》的要求，按税后利润弥补以前年度亏损后的 10%提取一般风险准备金。针对资产管理业务，自 2019 年 1 月 1 日起，本公司下属子公司爱建证券有限责任公司每月从资产管理业务收入中计提一般风险准备金，计提比例为管理费收入的 10%。

依据《证券法》的要求，本公司下属子公司爱建证券有限责任公司从 2007 年度起按年度实现净利润弥补以前年度亏损后的 10%提取交易风险准备金，用于弥补证券交易的损失。

(四十)一般风险准备及信托赔偿准备金

根据财政部于 2012 年 3 月 30 日颁布的《关于印发〈金融企业准备金计提管理办法〉的通知》（财金[2012]20 号），信托投资公司应于每年年度终了根据承担风险和损失的资产余额的一定比例提取一般风险准备。一般风险准备的计提比例由信托投资公司综合考虑所面临的风险状况等因素确定，原则上一般风险准备余额不低于风险资产年末余额的 1.5%，难以一次性达到 1.5%的，可以分年到位，原则上不得超过 5 年。

根据原中国银行业监督管理委员会颁布的《信托公司管理办法》有关规定，本公司下属子公司陆家嘴国际信托有限公司按当年税后净利润的 5%计提信托赔偿准备金。

(四十一)信托业保障基金

根据中国银行业监督管理委员会、财政部于 2014 年 12 月 10 月颁布的“银监发[2014]50 号”《信托业保障基金管理办法》的相关规定，信托业保障基金认购执行下列统一标准：

1. 信托公司按净资产余额的 1%认购，每年 4 月底前以上年度末的净资产余额为基数动态调整；

2. 资金信托按新发行金额的 1%认购，其中：属于购买标准化产品的投资性资金信托的，由信托公司认购；属于融资性资金信托的，由融资者认购。在每个资金信托产品发行结束时，缴入信托公司基金专户，由信托公司按季向保障基金公司集中划缴；



3. 新设立的财产信托按信托公司收取报酬的 5%计算，由信托公司认购。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

本公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号)中“关于流动负债与非流动负债的划分”相关规定，该会计政策变更对本公司无影响。

本公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号)中“关于供应商融资安排的披露”相关规定，该会计政策变更对本公司无影响。

本公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号)中“关于售后租回交易的会计处理”相关规定，该会计政策变更对本公司无影响。

本公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号)中“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”相关规定，该会计政策变更对本公司无影响。

本公司自 2024 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号)中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关规定，该会计政策变更对本公司无影响。

财政部于 2020 年发布了《企业会计准则第 25 号—保险合同》(以下简称“新保险合同准则”),非境外上市的企业自 2026 年 1 月 1 日起执行,同时允许企业提前执行。本公司于 2024 年 1 月 1 日开始执行新保险合同准则,并已根据新保险合同准则的要求重述了比较期间数据。实施新保险合同准则导致本公司采用权益法核算的被投资企业陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司的保险服务收入与保险服务费用的确认、保险合同负债的计量方法、财务报表的列报等均发生了重大变化,从而本公司权益法核算的结果也相应地发生了变化。

本公司汇总了实施新保险合同准则对比较期间主要财务指标的影响披露如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表科目	2023 年 12 月 31 日/2023 年度 受影响的报表项目名称和金额
本公司采用权益法核算的联营企业	长期股权投资	-135,467,361.26
首次执行《新保险合同准则》中对	营业收入	338,922,371.92
保险服务收入与保险服务费用的确	资本公积	5,462,452.93
认、保险合同负债的计量方法、财	其他综合收益	-319,816,041.55
务报表的列报变化对合并报表科目	未分配利润	226,922,915.75
影响		

(二) 会计估计变更情况

无。



（三）前期重大会计差错更正情况

无。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6、9、13
增值税（小规模纳税人）	按照销售额和征收率计算应纳税额，并不得抵扣进项税额	1、3、5
企业所得税	应纳税所得额	16.5、20、25
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
土地增值税	按土地增值税有关条例规定	按土地增值税有关条例规定
房产税	按房产税有关条例规定	1.2、12
土地使用税	使用面积	3 元/m ² 、6 元/m ² 、10 元/m ²

注：东达（香港）投资有限公司注册地为中国香港，适用当地税率，为 16.50%。

（二）税收优惠及批文

1. 根据 2023 年 8 月 18 日财政部、国家税务总局《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号，上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司公共租赁住房按有关规定享受相关税收优惠政策。

（1）对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的城镇土地使用税。

（2）对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公共租赁住房，依据政府部门出具的相关材料，按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。

（3）对公共租赁住房免征房产税。对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征营业税。公共租赁住房经营管理单位应单独核算公共租赁住房租金收入，未单独核算的，不得享受免征营业税、房产税优惠政策。

（4）本公告执行至 2025 年 12 月 31 日。

根据《上海市人民政府办公厅印发〈关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见〉的通



知》（沪府办规〔2021〕12号）规定，自2021年12月1日起，经市房管部门认定的、确认的单位租赁房项目，统一按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2021年第24号）规定享受相关税收优惠政策。相关房产项目由可享受免征增值税政策变更为可选择简易征收减按1.5%计算缴纳增值税或选择一般计税；对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%的税率征收房产税。

2. 根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第6号）文件规定：2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。子企业上海陆家嘴人才公寓资产管理有限公司、上海欣州六里劳动服务有限公司、上海陆家嘴城市建设管理有限公司、上海浦东美术馆经营管理有限公司和上海佳纪资产管理有限公司等为小微企业，按20%的税率缴纳企业所得税。

3. 根据财政部、税务总局发布的《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023年第12号）文件规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，子企业上海陆家嘴动拆迁有限责任公司为小微企业，按20%的税率缴纳企业所得税。

4. 根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告〔2019〕39号）及相关规定，自2019年4月1日起，本公司部分不动产租赁业务收入适用的增值税税率为9%；对于符合条件的不动产租赁业务，适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。本公司动产租赁业务及联营销售业务收入适用的增值税税率为13%。

5. 财政部、国家税务总局于2016年1月29日发布了《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12号），通知自2016年2月1日起执行。根据该规定，子企业上海耀体实业发展有限公司、上海文腾投资有限公司、上海前安投资有限公司、上海前康投资有限公司、上海企荣投资有限公司、上海前耀投资有限公司、上海欣州六里劳动服务有限公司、上海陆家嘴城市建设管理有限公司、上海陆家嘴人才公寓资产管理有限公司等属于按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元）的缴纳义务人，享受免征教育费附加、地方教育费附加的税收优惠。

6. 《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（2023年第19号）第二条规定，增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税。子企业上海欣州六里劳动服务有限公司为小规模纳税人，享受该税收优惠。



七、企业合并及合并财务报表

（一）本公司重要二级子企业情况

子企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例 (%)	表决权比 例 (%)	投资额 (万元)	取得 方式
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（注1）	2	1	上海	上海	房地产业	503,515.37	62.20	64.36	986,152.90	1
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司（注2）	2	1	上海	上海	房地产业	12,000.00	90.00	100.00	10,800.00	1
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	2	1	上海	上海	建筑业	3,500.00	100.00	100.00	4,410.32	1
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	20,953.65	100.00	100.00	17,087.18	1
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	2	1	上海	上海	建筑业	16,360.00	100.00	100.00	16,692.81	1
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	263,491.38	70.00	70.00	184,610.50	1
上海陆家嘴东益实业有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	500.00	100.00	100.00	150,500.00	1
上海东荟实业有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	1
上海东馨实业有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	180,000.00	100.00	100.00	180,000.00	1
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	2	1	上海	上海	商务服务业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
上海陆川房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	400,000.00	100.00	100.00	400,000.00	1
上海浦东美术馆经营管理有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	60,900.00	100.00	100.00	60,900.00	1
东达（香港）投资有限公司	2	3	香港	香港	实业投资	36,450.00	100.00	100.00	36,450.00	1
上海祝湛建设发展有限公司	2	1	上海	上海	商务服务业	240,000.00	100.00	100.00	240,000.00	1
上海耀筠置业有限公司（注3）	2	1	上海	上海	房地产业	840,000.00	40.00	79.74	336,000.00	1
上海陆家嘴至茂投资有限公司（注4）	2	1	上海	上海	商务服务业	390,249.40	100.00	100.00		1
上海东岸投资（集团）有限公司	2	1	上海	上海	商务服务业	200,000.00	100.00	100.00	241,815.62	2
上海耀雪置业有限公司	2	1	上海	上海	商务服务业	220,000.00	57.14	57.14	116,394.82	3
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	2	1	上海	上海	商务服务业	120,000.00	60.00	60.00	30,369.86	1
上海塘赢置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	245,000.00	100.00	100.00	244,844.59	1
上海陆馨房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	200,000.00	100.00	100.00	500.00	1
上海东方乐城文化旅游发展有限公司	2	1	上海	上海	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00		1
上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	20,000.00	100.00	100.00		2

注1：本公司直接持有上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 62.20%股权，本公司全资子公司东达（香港）投资有限公司持有上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2.16%股份，因此本公司对陆家嘴股份的表决权比例为 64.36%。

注2：上海陆家嘴乐园房产开发有限公司持股 10.00%的股东为本公司全资子公司上海陆家



嘴城市建设开发投资有限公司，因此对其有 100.00%的表决权。

注 3：本公司持有上海耀筠置业有限公司 40.00%的股权，本公司直接持股 62.20%（间接持股 64.36%）的子企业上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司持有上海耀筠置业有限公司 40.00%的股权，本公司持股 70%的子企业上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司持有上海耀筠置业有限公司 20.00%的股权，因此本公司对上海耀筠置业有限公司的表决权比例为 79.74%。

注 4：上海陆家嘴至茂投资有限公司已于 2025 年 1 月注销。

注 5：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位。

注 6：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

（二）母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

无。

（三）母公司直接或通过其他子企业间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

无。

（四）重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持 股比例	当年归属于少 数股东的损益	当年向少数股 东支付的股利	年末累计少 数股东权益
1	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	35.64%	538,970,427.62	304,573,280.82	8,767,762,702.95
2	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	30.00%	323,487,286.94	1,000,000,000.00	5,222,064,731.26

2. 主要财务信息

项目	本年数		上年数	
	上海陆家嘴金融贸易 区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投 资（集团）有限公司	上海陆家嘴金融贸易 区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投 资（集团）有限公司
流动资产	83,066,760,532.44	23,993,902,589.30	88,111,092,170.67	29,757,013,089.66
非流动资产	77,607,601,396.98	28,081,794,512.24	74,121,504,365.53	28,072,762,901.95
资产合计	<u>160,674,361,929.42</u>	<u>52,075,697,101.54</u>	<u>162,232,596,536.20</u>	<u>57,829,775,991.61</u>
流动负债	72,961,919,223.17	21,473,023,951.57	80,915,477,755.71	26,557,146,037.52
非流动负债	39,162,542,079.82	13,195,790,712.44	34,596,413,517.21	11,610,705,139.67



项目	本年数		上年数	
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
负债合计	<u>112,124,461,302.99</u>	<u>34,668,814,664.01</u>	<u>115,511,891,272.92</u>	<u>38,167,851,177.19</u>
营业收入	14,650,978,489.57	2,411,177,282.78	11,005,931,614.38	6,861,191,543.19
净利润	1,794,775,738.53	1,078,290,956.45	1,983,623,006.02	7,075,042,099.48
综合收益总额	1,356,759,323.34	1,078,290,956.45	1,522,297,017.23	7,075,042,099.48
经营活动现金流量	1,315,850,338.84	-6,339,150,743.10	11,380,550,776.89	-485,503,595.19

（五）子企业与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法

无。

（六）本年不再纳入合并范围的原子企业

序号	企业名称	注册地	注册资本(元)	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	本期不再纳入合并范围的原因
1	上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司	上海	51,680,000.00	房地产业	100.00	100.00	注销
2	上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司	上海	10,000,000.00	房屋征收	100.00	100.00	无偿划拨
3	上海市浦东第五房屋征收服务事务所有限公司	上海	10,000,000.00	房屋征收	100.00	100.00	无偿划拨
4	上海东岸企业管理有限公司	上海	10,000,000.00	企业管理	100.00	100.00	注销
5	上海鹏欣滨江房地产开发有限公司	上海	10,000,000.00	房地产开发	60.00	60.00	注销
6	上海企耀投资有限公司	上海	96,650,000.00	物业管理	100.00	100.00	股权转让
7	上海企华投资有限公司	上海	81,000,000.00	商务服务业	100.00	100.00	注销

注 1：上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司于 2024 年已注销，故本公司不再将其纳入合并范围。

注 2：上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司于 2024 年股权无偿划转减少，故本公司不再将其纳入合并范围。

注 3：上海市浦东第五房屋征收服务事务所有限公司于 2024 年股权无偿划转减少，故本公司不再将其纳入合并范围。

注 4：上海东岸企业管理有限公司于 2024 年注销，故本公司不再将其纳入合并范围。

注 5：上海鹏欣滨江房地产开发有限公司于 2024 年注销，故本公司不再将其纳入合并范围。



注 6：上海企耀投资有限公司于 2024 年股权转让，故本公司不再将其纳入合并范围。

注 7：上海企华投资有限公司于 2024 年注销，故本公司不再将其纳入合并范围。

（七）本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
1	上海东岸投资（集团）有限公司	2	1	上海	上海	商务服务业	200,000.00	100.00	100.00	241,815.62	2
2	上海致力诚建设工程有限公司	3	1	上海	上海	土木工程建筑业	2,000,000.00	100.00	100.00	2,000,000.00	2
3	上海浦东滨江开发建设投资有限公司	3	1	上海	上海	房地产业	3,000.00	60.00	60.00	3,000.00	2
4	上海东岸建工置业发展有限公司	3	1	上海	上海	房地产业	12,000.00	55.00	55.00	12,000.00	2
5	上海群乐振兴科技发展有限公司	3	1	上海	上海	金属制品、机械和设备修理业	44,000.00	51.00	51.00	44,000.00	2
6	上海黄浦江东岸开发投资有限公司	3	1	上海	上海	房地产业	2,550.00	50.00	50.00	2,550.00	2
7	上海东岸三林建设开发有限公司	4	1	上海	上海	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	2
8	上海东方乐城文化旅游发展有限公司	2	1	上海	上海	商务服务业		100.00	100.00		1
9	上海陆馨房地产开发有限公司	2	1	上海	上海	房地产业	500.00	100.00	100.00	500.00	1
10	上海陆家嘴互联网信息服务有限公司	2	1	上海	上海	房地产业		100.00	100.00		2
11	上海邑江物业管理有限公司	3	1	上海	上海	房地产业		100.00	100.00		1
12	上海翌江酒店管理有限公司	3	1	上海	上海	房地产业		100.00	100.00		1
13	上海戎邑置业有限公司	3	1	上海	上海	房地产业		100.00	100.00		1
14	上海前桦酒店管理有限公司	3	1	上海	上海	房地产业		100.00	100.00		1



注 1：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位。

注 2：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

（八）本年发生的同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面归母 净资产	交易对价	实际 控制人	收入	金额单位：万元 本期初至合并日的相关情况		
						净利润	现金净 增加额	经营活动现 金流量净额
上海东岸投资 （集团）有限公 司	2024 年 9 月 30 日	241,815.62	无偿划转	上海市浦东新区 国有资产监督管 理委员会	13,681.70	1,383.45	-31,417.54	-39,750.67

本年上海东岸投资（集团）有限公司无偿划转至本公司。

（九）本年发生的非同一控制下企业合并情况

无。

（十）本年发生的反向购买

无。

（十一）本年发生的吸收合并

无。

（十二）子企业使用企业集团资产和清偿企业集团的债务的重大限制

无。

（十三）纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

无。

（十四）母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

无。

（十五）子企业向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

无。

八、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“期



末”指 2024 年 12 月 31 日，“上期”指 2023 年度，“本期”指 2024 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	680,985.29	559,802.03
银行存款	12,423,469,013.16	13,657,731,346.64
其他货币资金	912,520,817.53	184,958,633.39
合计	<u>13,336,670,815.98</u>	<u>13,843,249,782.06</u>

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
债券募集资金监管户	233,469.26	90,565.25
商品房预售资金监管专户	1,562,914,841.50	
工程项目专户	11,323,754.84	28,508,723.24
申购股票资金	21,579,582.39	
保函保证金	78,264,312.90	130,747,527.41
诉讼冻结	4,677,016.10	7,119,934.60
信用证保证金		36,000,000.00
活期保证金	1,000.00	
农民工工资专户	18,751,258.96	30,046,982.61
合计	<u>1,697,745,235.95</u>	<u>232,513,733.11</u>

(二) △结算备付金

1. 按类别列示

项目	期末余额	期初余额
客户备付金	910,441,100.30	600,029,907.91
公司备付金	136,616,188.52	99,595,096.80
小计	<u>1,047,057,288.82</u>	<u>699,625,004.71</u>
加：应收利息	266,690.29	171,576.97
合计	<u>1,047,323,979.11</u>	<u>699,796,581.68</u>

2. 按币种列示

项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
客户普通备付金						
其中：人民币	797,398,560.69	1.0000	797,398,560.69	508,093,142.57	1.0000	508,093,142.57
港币				1,523,595.57	7.0827	10,791,170.34



项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
美元				6,851,944.25	0.9062	6,209,368.92
小计			<u>797,398,560.69</u>			<u>525,093,681.83</u>
客户信用备付金						
其中：人民币	113,042,539.61	1.0000	113,042,539.61	74,936,226.08	1.0000	74,936,226.08
小计			<u>113,042,539.61</u>			<u>74,936,226.08</u>
客户备付金合计			<u>910,441,100.30</u>			<u>600,029,907.91</u>
公司自有备付金						
其中：人民币	136,616,188.52	1.0000	136,616,188.52	99,595,096.80	1.0000	99,595,096.80
小计			<u>136,616,188.52</u>			<u>99,595,096.80</u>
公司信用备付金						
小计						
公司备付金合计			<u>136,616,188.52</u>			<u>99,595,096.80</u>
加：应收利息			266,690.29			171,576.97
合计			<u>1,047,323,979.11</u>			<u>699,796,581.68</u>

（三）△拆出资金

项目	期末余额	期初余额
融出资金	1,047,602,313.35	941,508,056.55
合计	<u>1,047,602,313.35</u>	<u>941,508,056.55</u>

（四）交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>4,287,818,982.68</u>	<u>3,396,852,001.41</u>
其中：债务工具投资	927,063,488.18	1,091,516,397.05
权益工具投资	3,360,755,494.50	2,305,335,604.36
其他		
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
其他		
合计	<u>4,287,818,982.68</u>	<u>3,396,852,001.41</u>



(五) 应收票据

1. 应收票据分类

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	476,448.00		476,448.00			
合计	<u>476,448.00</u>		<u>476,448.00</u>			

2. 应收票据坏账准备

类别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	476,448.00				476,448.00					
合计	<u>476,448.00</u>				<u>476,448.00</u>					

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

承兑人名称	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率 (%)
银行承兑汇票小计	<u>476,448.00</u>		
银行承兑汇票	476,448.00		
合计	<u>476,448.00</u>		

(2) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况：无。

3. 期末已质押的应收票据：无。

4. 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：无。

5. 期末因出票人未履约而将其转应收账款的票据：无。

(六) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	<u>917,291,032.52</u>	<u>3,969,023.30</u>	<u>1,149,184,853.45</u>	<u>7,887,494.23</u>
其中：0-6 个月 (含 6 个月)	892,334,002.09	914,462.97	1,112,116,325.01	7,887,494.23
6 个月-1 年 (含 1 年)	24,957,030.43	3,054,560.33	37,068,528.44	



账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以上	330,838,082.19	46,878,587.52	132,872,959.51	44,698,279.88
合计	<u>1,248,129,114.71</u>	<u>50,847,610.82</u>	<u>1,282,057,812.96</u>	<u>52,585,774.11</u>

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	23,694,887.12	1.90	23,124,887.12	97.59	570,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>1,224,434,227.59</u>	<u>98.10</u>	<u>27,722,723.70</u>		<u>1,196,711,503.89</u>
其中：账龄组合	837,082,848.97	67.07	27,722,723.70	3.31	809,360,125.27
其他组合	387,351,378.62	31.03			387,351,378.62
合计	<u>1,248,129,114.71</u>	<u>100.00</u>	<u>50,847,610.82</u>		<u>1,197,281,503.89</u>

续上表：

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	28,644,887.12	2.23	28,074,887.12	98.01	570,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>1,253,412,925.84</u>	<u>97.77</u>	<u>24,510,886.99</u>		<u>1,228,902,038.85</u>
其中：账龄组合	915,731,177.58	71.43	24,510,886.99	2.68	891,220,290.59
其他组合	337,681,748.26	26.34			337,681,748.26
合计	<u>1,282,057,812.96</u>	<u>100.00</u>	<u>52,585,774.11</u>		<u>1,229,472,038.85</u>



3. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
爱迪新能源资管计划	13,570,000.00	13,000,000.00	95.80	无法预计收回时间
厦门帝一贸易有限公司(原 “富贵鸟股份有限公司”应 收账款)	9,724,887.12	9,724,887.12	100.00	无法预计收回时间
客户购房款	400,000.00	400,000.00	100.00	无法预计收回时间
合计	<u>23,694,887.12</u>	<u>23,124,887.12</u>		

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数		期初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例 (%)	账面余额 金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	<u>803,671,673.32</u>	<u>96.01</u>	<u>3,969,023.30</u>	<u>897,512,350.30</u>	<u>98.01</u>
其中: 0-6 个月 (含 6 个月)	786,804,813.24	94.00	914,462.97	869,562,635.32	94.96
6 个月-1 年 (含 1 年)	16,866,860.08	2.01	3,054,560.33	27,949,714.98	3.05
1 年以上	33,411,175.65	3.99	23,753,700.40	18,218,827.28	1.99
合计	<u>837,082,848.97</u>	<u>100.00</u>	<u>27,722,723.70</u>	<u>915,731,177.58</u>	<u>100.00</u>

(2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		期初数		坏账准备
	账面余额	计提比例 (%)	账面余额	计提比例 (%)	
关联方组合	26,356,267.00		25,849,958.37		
确信可收回组合	360,995,111.62		311,831,789.89		
合计	<u>387,351,378.62</u>		<u>337,681,748.26</u>		

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海市浦东新区生态环境局基建项目和资产管理事务中心	313,900,221.52	25.15	
普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	63,736,391.75	5.11	
中建三局集团有限公司	37,554,525.68	3.01	
上海城建市政工程(集团)有限公司	33,044,169.03	2.65	



债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
美腕（上海）网络科技有限公司	30,532,110.66	2.45	
合计	<u>478,767,418.64</u>	<u>38.37</u>	

（七）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数		坏账准备
	账面余额		账面余额		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	2,123,377,641.11	91.23	370,151,691.19	66.41	
1 至 2 年（含 2 年）	53,837,936.56	2.31	31,019,981.16	5.57	
2 至 3 年（含 3 年）	17,726,765.26	0.76	8,115,596.30	1.46	
3 年以上	132,775,570.41	5.70	148,074,443.44	26.56	
合计	<u>2,327,717,913.34</u>	<u>100.00</u>	<u>557,361,712.09</u>	<u>100.00</u>	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海市浦东新区航头镇人民政府	39,705,090.00	3 年以上	尚未使用的动迁房源
上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司	上海浦惠投资有限公司	26,445,603.08	3 年以上	尚未使用的动迁房源
合 计		<u>66,150,693.08</u>		

注：上海市浦东新区航头镇人民政府、上海浦惠投资有限公司预付账款为本公司为开发昌邑地块土地预付的动迁安置房款及房屋征收补偿款，在相应动迁房或动迁补偿款实际交付予动迁户后进行结算，转入本公司土地开发成本。其中，上海市浦东新区航头镇人民政府、上海浦惠投资有限公司为合同约定收款方，房屋出售方为上海东升置业发展有限公司。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
上海市浦东新区土地储备中心	2,016,030,273.81	86.60	
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	57,003,919.92	2.45	
上海市浦东新区航头镇人民政府	39,705,090.00	1.71	
上海浦惠投资有限公司	26,445,603.08	1.14	
上海南汇自来水有限公司	23,322,547.36	1.00	
合计	<u>2,162,507,434.17</u>	<u>92.90</u>	

注：于2024年10月31日，本公司以3,440,530,000.00元竞得上海市浦东新区梅园社区



C000101单元2E8街坊2E8-17地块的国有建设用地使用权。本公司已新设全资子公司上海戎邑置业有限公司对上述地块进行开发，并按规定签订了土地出让合同。于2024年12月31日，账龄一年以内的预付款项包括2,016,030,273.81元预付土地出让金，1,424,499,726.19元预付土地出让金计入其他非流动资产（附注八（二十九））。于2025年3月14日，上海戎邑置业有限公司已取得上述地块国有建设用地使用权的不动产权证书。

（八）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		6,031,216.44
其他应收款项	1,121,424,118.63	1,232,883,113.33
合计	<u>1,121,424,118.63</u>	<u>1,238,914,329.77</u>

1. 应收利息

（1）应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		6,031,216.44
小计		<u>6,031,216.44</u>
减：坏账准备		
合计		<u>6,031,216.44</u>

（2）重要逾期利息：无。

2. 其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	<u>226,945,653.87</u>		<u>524,586,004.82</u>	<u>615,091.00</u>
其中：0-6 个月（含 6 个月）	209,987,442.73		514,735,633.17	615,091.00
6 个月-1 年（含 1 年）	16,958,211.14		9,850,371.65	
1 年以上	929,949,739.38	35,471,274.62	744,185,584.33	35,273,384.82
合计	<u>1,156,895,393.25</u>	<u>35,471,274.62</u>	<u>1,268,771,589.15</u>	<u>35,888,475.82</u>

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	26,909,675.46	2.33	26,909,675.46	100.00	



类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的					
其他应收款项	1,129,985,717.79	97.67	8,561,599.16		1,121,424,118.63
其中：其他组合	1,126,085,882.55	97.34	7,705,368.05	0.68	1,118,380,514.50
账龄组合	3,899,835.24	0.33	856,231.11	21.96	3,043,604.13
合计	1,156,895,393.25	100.00	35,471,274.62		1,121,424,118.63

续上表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	27,069,675.46	2.13	26,909,675.46	99.41	160,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的 其他应收款项	<u>1,241,701,913.69</u>	<u>97.87</u>	<u>8,978,800.36</u>		<u>1,232,723,113.33</u>
其中：其他组合	1,238,910,988.65	97.65	8,042,569.25	0.65	1,230,868,419.40
账龄组合	2,790,925.04	0.22	936,231.11	33.55	1,854,693.93
合计	<u>1,268,771,589.15</u>	<u>100.00</u>	<u>35,888,475.82</u>		<u>1,232,883,113.33</u>

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
上海绿岛阳光置业有限公司	26,909,675.46	26,909,675.46	100.00	预计无法收回
合计	26,909,675.46	26,909,675.46		

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	期末数		期初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	3,043,604.13	78.04	1,719,719.81	61.62
其中：0-6 个月（含 6 个月）	3,041,604.13	77.99	1,719,719.81	61.62
6 个月-1 年（含 1 年）	2,000.00	0.05		
1 年以上	856,231.11	21.96	856,231.11	38.38



账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
合计	3,899,835.24	100.00	856,231.11	2,790,925.04	100.00	936,231.11

②采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方往来款	683,298,500.60			723,331,445.62		
垫付往来款	369,579,159.92	1.12	4,154,473.31	399,117,461.07	1.03	4,094,288.66
应收投资款	52,322,647.67					
信托业保障基金	10,450,000.00			21,685,000.00		
押金及保证金	5,935,574.36	59.82	3,550,894.74	26,691,960.94	14.79	3,948,280.59
应收股权转让款	4,500,000.00					
华源公司垫付款				65,978,217.55		
三路两桥（管廊）				2,106,903.47		
合计	1,126,085,882.55		7,705,368.05	1,238,910,988.65		8,042,569.25

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	8,978,800.36		26,909,675.46	35,888,475.82
期初余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	47,018.00			47,018.00
本期转回	464,219.20			464,219.20
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	8,561,599.16		26,909,675.46	35,471,274.62



(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
上海建工房产有限公司	关联方往来款	364,475,683.59	0-6 个月, 1 年以上	31.50	
上海浦东土地控股(集团)有限公司	关联方往来款	237,207,922.07	1 年以上	20.50	
上海浦东新区三林镇人民政府	垫付往来款	67,700,583.68	1 年以上	5.85	
上海富今房地产开发有限公司	关联方往来款	63,487,200.00	1 年以上	5.49	
上海绿岛阳光置业有限公司	其他	26,909,675.46	1 年以上	2.33	26,909,675.46
合计		<u>759,781,064.80</u>		<u>65.67</u>	<u>26,909,675.46</u>

(九) 买入返售金融资产

项目	期末余额	期初余额
股票	52,696,482.77	52,960,000.00
债券	270,326,225.36	295,075,874.02
减: 减值准备	52,696,482.77	53,961,388.89
合计	<u>270,326,225.36</u>	<u>294,074,485.13</u>

按金融资产种类列示

项目	期末余额	期初余额
股票	52,696,482.77	52,960,000.00
债券	<u>270,326,225.36</u>	<u>295,075,874.02</u>
其中: 其他	270,326,225.36	295,075,874.02
小计	<u>323,022,708.13</u>	<u>348,035,874.02</u>
加: 应收利息		
减: 减值准备	52,696,482.77	53,961,388.89
合计	<u>270,326,225.36</u>	<u>294,074,485.13</u>

(十) 存货

1. 存货分类

项目	期末数		账面价值
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	
原材料	851,359.63		851,359.63
自制半成品及在产品	<u>99,735,934,716.57</u>	<u>137,431,383.85</u>	<u>99,598,503,332.72</u>
其中: 开发成本	99,735,934,716.57	137,431,383.85	99,598,503,332.72



项目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本	账面价值
		减值准备	
库存商品（产成品）	18,674,972,371.80	48,275,243.94	18,626,697,127.86
其中：开发产品	18,636,927,026.30	48,275,243.94	18,588,651,782.36
周转材料（包装物、低值易耗品等）	352,897.06		352,897.06
合同履约成本	4,591,198.25		4,591,198.25
合计	118,416,702,543.31	185,706,627.79	118,230,995,915.52

续上表：

项目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履	账面价值
		约成本 减值准备	
原材料	872,195.72		872,195.72
自制半成品及在产品	97,560,590,438.81	3,770,000.00	97,556,820,438.81
其中：开发成本	97,560,590,438.81	3,770,000.00	97,556,820,438.81
库存商品（产成品）	20,327,906,514.18	2,559,581.10	20,325,346,933.08
其中：开发产品	20,283,953,321.45	2,559,581.10	20,281,393,740.35
周转材料（包装物、低值易耗品等）	445,532.40		445,532.40
合同履约成本	538,371.55		538,371.55
其他	2,705,186.47		2,705,186.47
合计	117,893,058,239.13	6,329,581.10	117,886,728,658.03

2. 2024 年度，计入存货的借款费用资本化金额为 802,850,635.70 元。

（十一）合同资产

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	287,735,115.41		287,735,115.41	244,841,000.89		244,841,000.89
质保金	6,671,152.90		6,671,152.90	6,616,167.78		6,616,167.78
合计	294,406,268.31		294,406,268.31	251,457,168.67		251,457,168.67

（十二）一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	349,838,987.32	3,676,823,599.12
一年内到期的发放贷款及垫款	1,796,504,930.55	2,800,745,934.67
长期借款应收利息	203,194.43	



项目	期末余额	期初余额
合计	<u>2,146,547,112.30</u>	<u>6,477,569,533.79</u>

(十三) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	2,588,994,402.00	2,064,203,263.95
预缴各项税费	1,696,419,457.90	1,441,533,331.72
待认证进项税	10,082,783.85	110,439,115.29
发放贷款及垫款	1,922,509,213.62	587,216,101.66
债权投资	57,991,996.32	1,475,430,146.80
结算备付金	40,551,115.66	
其他	90,265,096.57	106,848,501.23
合计	<u>6,406,814,065.92</u>	<u>5,785,670,460.65</u>

(十四) △发放贷款和垫款

贷款和垫款按个人和企业分布情况

项目	期末余额	期初余额
企业贷款和垫款	<u>1,883,044,410.13</u>	<u>1,677,357,934.84</u>
一贷款	1,883,044,410.13	1,677,357,934.84
贷款和垫款总额	<u>1,883,044,410.13</u>	<u>1,677,357,934.84</u>
减：贷款损失准备	<u>72,416,054.13</u>	<u>64,840,637.29</u>
其中：组合计提数	72,416,054.13	64,840,637.29
贷款和垫款账面价值	<u>1,810,628,356.00</u>	<u>1,612,517,297.55</u>

(十五) 债权投资

债权投资情况

项 目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
委托贷款	159,900,000.00		159,900,000.00
信托计划	3,255,656,219.91	413,712,110.12	2,841,944,109.79
加：债权投资应收利息			
减：列示于其他流动资产的债权投资	57,991,996.32		57,991,996.32
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	349,838,987.32		349,838,987.32
合计	<u>3,007,725,236.27</u>	<u>413,712,110.12</u>	<u>2,594,013,126.15</u>



续上表：

项 目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	159,900,000.00		159,900,000.00
信托计划	8,417,436,376.54	286,996,889.95	8,130,439,486.59
加：债权投资应收利息			
减：列示于其他流动资产的债权投资	1,475,430,146.80		1,475,430,146.80
减：列示于一年内到期的非流动资产的债权投资	3,676,823,599.12		3,676,823,599.12
合计	<u>3,425,082,630.62</u>	<u>286,996,889.95</u>	<u>3,138,085,740.67</u>

（十六）长期应收款

项 目	期末余额			期初余额			期末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
世纪大道二层连廊	132,705,080.27	132,705,080.27		132,689,461.10	132,689,461.10		
合 计	<u>132,705,080.27</u>	<u>132,705,080.27</u>		<u>132,689,461.10</u>	<u>132,689,461.10</u>		

（十七）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股权分置流通权	183,951,455.06			183,951,455.06
对合营企业投资	5,623,339,486.72	487,521,936.11	837,009,252.93	5,273,852,169.90
对联营企业投资	14,020,429,911.73	611,842,558.32	124,930,643.72	14,507,341,826.33
小计	<u>19,827,720,853.51</u>	<u>1,099,364,494.43</u>	<u>961,939,896.65</u>	<u>19,965,145,451.29</u>
减：长期股权投资减值准备	49,411,291.00			49,411,291.00
合计	<u>19,778,309,562.51</u>	<u>1,099,364,494.43</u>	<u>961,939,896.65</u>	<u>19,915,734,160.29</u>



2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其 他	期末余额	减值准备期末 余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动					
合计	19,849,585,518.40	19,778,309,562.51			1,080,408,067.65	-444,006,452.73	-7,075,758.96	491,901,258.18			19,915,734,160.29	49,411,291.00
一、合营企业												
信德前滩（上海）文 化置业有限公司	1,500,000,000.00	1,398,140,031.65			-95,710,381.40						1,302,429,650.25	
陆家嘴国泰人寿保 险有限责任公司	1,750,000,000.00	1,940,836,089.56			411,445,193.70	-470,038,638.47					1,882,242,644.79	49,411,291.00
上海前绣实业有限 公司	1,500,000.00	1,082,390,634.50			-39,187,048.56						1,043,203,585.94	
上海新国际博览中 心有限公司	591,505,792.28	1,011,732,964.96			241,726,680.24			335,000,000.00			918,459,645.20	
上海富都世界发展 有限公司	170,689,304.20	140,828,475.05			-30,752,507.87			31,970,614.46			78,105,352.72	
小计	4,013,695,096.48	5,573,928,195.72			487,521,936.11	-470,038,638.47		366,970,614.46			5,224,440,878.90	49,411,291.00
二、联营企业												
上海申迪（集团） 有限公司	9,202,792,500.00	6,719,408,848.48			567,194,501.99	26,032,185.74	12,220,271.13				7,324,855,807.34	
上海地产三林滨江	800,000,000.00	1,679,504,248.19			52,702,588.36						1,732,206,836.55	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备	其 他	
生态建设有限公司											
上海前滩新能源发 展有限公司	42,000,000.00	51,528,158.52			4,718,785.39						56,246,943.91
上海悦耀置业发展 有限公司		5,415,377.60			190,540.76						5,605,918.36
上海企华医院有限 公司	80,100,000.00	80,584,355.94			1,301,911.67						81,886,267.61
上海市黄浦江行人 隧道联合发展有限 公司	47,500,000.00	56,544,426.56			3,499,752.82			1,615,000.00			58,429,179.38
上海中心大厦建设 发展有限公司	3,078,982,442.87	1,987,085,501.41			-85,617,465.44						1,901,468,035.97
中银消费金融有限 公司	645,304,900.00	1,321,398,746.87			6,190,997.81						1,327,589,744.68
上海浦东嘉里城房 地产有限公司	273,446,771.08	447,414,219.69			71,034,542.70			122,615,434.36			395,833,328.03
上海国和现代服务 业股权投资管理有 限公司	15,000,000.00	23,714,032.50			290,439.92						24,004,472.42



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动					
上海绿岛阳光置业有限公司	4,500,000.00	17,473,507.68									17,473,507.68	
上海信浦东岸置业有限公司	1,140,000,000.00	1,129,532,524.78			-2,123,769.73						1,127,408,755.05	
上海瑞行东岸置业有限公司	240,000,000.00	202,485,366.96			-19,019,673.38						183,465,693.58	
上海富今房地产开发有限公司	245,670,043.69	242,591,336.34			-8,287,876.32						234,303,460.02	
其他	20,593,764.28	55,749,260.21			810,854.99		-19,296,030.09	700,209.36			36,563,875.75	
小计	<u>15,835,890,421.92</u>	<u>14,020,429,911.73</u>			<u>592,886,131.54</u>	<u>26,032,185.74</u>	<u>-7,075,758.96</u>	<u>124,930,643.72</u>			<u>14,507,341,826.33</u>	
三、股权分置流通权		183,951,455.06									183,951,455.06	
小计		<u>183,951,455.06</u>									<u>183,951,455.06</u>	



3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数		上期数	
	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	上海新国际博览中心有限公司	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司
流动资产	703,431,548.52	33,958,630,447.35	788,131,033.04	25,001,026,937.53
非流动资产	1,350,256,041.18		1,470,253,614.39	
资产合计	<u>2,053,687,589.70</u>	<u>33,958,630,447.35</u>	<u>2,258,384,647.43</u>	<u>25,001,026,937.53</u>
流动负债	215,531,826.42	31,512,036,122.19	222,339,204.42	22,437,245,722.83
非流动负债	1,236,472.88		12,579,513.09	
负债合计	<u>216,768,299.30</u>	<u>31,512,036,122.19</u>	<u>234,918,717.51</u>	<u>22,437,245,722.83</u>
净资产	1,836,919,290.40	2,446,594,325.16	2,023,465,929.92	2,563,781,214.70
按持股比例计算的净资产份额	918,459,645.20	1,223,297,162.58	1,011,732,964.96	1,281,890,607.35
调整事项		658,945,482.25		658,945,482.21
对合营企业权益投资的账面价值	918,459,645.20	1,882,242,644.83	1,011,732,964.96	1,940,836,089.56
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	1,198,519,989.89	2,845,951,173.49	1,029,221,963.59	1,878,486,261.95
财务费用	-12,542,203.03		-5,557,291.69	
所得税费用	162,150,925.28	152,365,722.99	96,342,988.99	-36,170,334.18
净利润	485,616,144.55	822,890,387.40	400,032,778.31	453,927,875.92
其他综合收益		-940,077,276.94		-922,651,977.57
综合收益总额	485,616,144.55	-117,186,889.54	400,032,778.31	-468,724,101.65
企业本期收到的来自合营企业的股利	335,000,000.00			

4. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数		
	上海申迪（集团）有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司
流动资产	20,332,504,211.67	660,727,252.93	169,708,351.30
非流动资产	40,439,996,039.72	15,540,623,278.43	2,167,223,282.44
资产合计	<u>60,772,500,251.39</u>	<u>16,201,350,531.36</u>	<u>2,336,931,633.74</u>



项目	本期数		
	上海申迪（集团）有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司
流动负债	13,747,591,487.40	538,094,781.87	357,764,993.59
非流动负债	23,164,174,518.29	9,797,790,958.14	
负债合计	<u>36,911,766,005.69</u>	<u>10,335,885,740.01</u>	<u>357,764,993.59</u>
净资产	23,860,734,245.70	5,865,464,791.35	1,979,166,640.15
按持股比例计算的净资产份额	7,324,855,807.35	2,636,703,289.29	395,833,328.03
调整事项		-735,235,253.32	
对联营企业权益投资的账面价值	7,324,855,807.35	1,901,468,035.97	395,833,328.03
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	15,807,469,680.01	1,424,607,690.26	938,443,625.76
净利润	1,858,229,090.96	-206,133,688.02	355,172,713.52
其他综合收益	63,006,226.18		
综合收益总额	1,921,235,317.14	-206,133,688.02	355,172,713.52
企业本年收到的来自联营企业的股利			122,615,434.36

续上表：

项目	上期数		
	上海申迪（集团）有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司
流动资产	21,622,601,484.77	1,736,264,834.99	241,017,721.21
非流动资产	40,067,169,256.31	14,732,146,432.95	2,254,549,344.52
资产合计	<u>61,689,770,741.08</u>	<u>16,468,411,267.94</u>	<u>2,495,567,065.73</u>
流动负债	15,880,437,947.24	744,965,273.32	258,495,967.28
非流动负债	23,893,755,088.05	9,650,924,771.92	
负债合计	<u>39,774,193,035.29</u>	<u>10,395,890,045.24</u>	<u>258,495,967.28</u>
净资产	21,915,577,705.79	6,072,521,222.70	2,237,071,098.45
按持股比例计算的净资产份额	6,719,408,848.48	2,730,039,477.52	447,414,219.69
调整事项		-742,953,976.11	
对联营企业权益投资的账面价值	6,719,408,848.48	1,987,085,501.41	447,414,219.69
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入	14,363,057,485.25	1,302,692,077.98	915,891,798.29
净利润	2,211,079,286.36	-164,225,550.12	341,793,141.08



项目	上期数		
	上海申迪（集团）有限公司	上海中心大厦建设发展有限公司	上海浦东嘉里城房地产有限公司
其他综合收益	-24,782,684.93		
综合收益总额	2,186,296,601.43	-164,225,550.12	341,793,141.08
企业本年收到的来自联营企业的股利			42,654,037.24

5. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本期数	上期数
合营企业：		
投资账面价值合计	<u>2,423,738,588.91</u>	<u>2,621,359,141.20</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-92,331,505.63	-49,513,798.61
其他综合收益		
综合收益总额	-92,331,505.63	-49,513,798.61
联营企业：		
投资账面价值合计	<u>4,885,184,654.99</u>	<u>4,866,521,342.15</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	618,773,709.16	606,285,624.76
其他综合收益		
综合收益总额	618,773,709.16	606,285,624.76

6. 未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

未纳入本公司合并范围的相关结构化主体包括投资的信托计划和资管计划，以及旨在向客户提供各类财务顾问服务并收取管理费而设立的信托计划、资管计划和基金等。本公司在本集团管理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为手续费及佣金收入和投资收益，在第三方管理的未合并结构化主体中享有的主要收益类型为投资收益。

本公司管理的上述未合并结构化主体的总规模为：

明细	期末余额	期初余额
信托计划	131,751,741,464.26	74,553,808,900.00
资产管理计划	340,206,911.42	340,206,911.42
合计	<u>132,091,948,375.68</u>	<u>74,894,015,811.42</u>

本公司为上述未合并结构化主体的利益确认的资产包括相关的投资，相关的账面余额及最大风险敞口为：

明细	期末余额	期初余额
交易性金融资产	3,010,808,776.69	1,466,973,855.77
其他非流动金融资产	643,545,003.62	1,075,803,939.85



明细	期末余额	期初余额
合计	<u>3,654,353,780.31</u>	<u>2,542,777,795.62</u>

(十八) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失
股票	445,360,059.56		8,708,776.46	23,014,288.43
基金	359,295,062.73		1,989,306.99	19,682,009.31
合计	<u>804,655,122.29</u>		<u>10,698,083.45</u>	<u>42,696,297.74</u>

续上表:

项目	截至期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
股票	23,014,288.43		
基金	19,682,009.31		
合计	<u>42,696,297.74</u>		

(十九) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
基金投资	1,987,355,171.85	1,991,180,321.36
信托计划		446,802,667.10
存出保证金	55,664,734.11	47,227,939.95
资管计划	386,926,563.73	382,418,908.30
债券投资	10,709,940.00	10,559,030.00
收益凭证	49,675,000.00	
股权投资	1,289,693,094.33	991,496,923.75
合计	<u>3,780,024,504.02</u>	<u>3,869,685,790.46</u>

(二十) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>89,283,902,406.05</u>	<u>8,591,724,321.38</u>	<u>6,557,570,876.10</u>	<u>91,318,055,851.33</u>
其中：房屋、建筑物	61,575,048,252.19	5,556,197,251.78	1,530,450,153.59	65,600,795,350.38
在建	27,708,854,153.86	3,035,527,069.60	5,027,120,722.51	25,717,260,500.95
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>9,020,041,346.52</u>	<u>1,580,922,626.53</u>	<u>183,545,833.40</u>	<u>10,417,418,139.65</u>
其中：房屋、建筑物	9,020,041,346.52	1,580,922,626.53	183,545,833.40	10,417,418,139.65



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
在建				
三、投资性房地产账面净值合计	80,263,861,059.53			80,900,637,711.68
其中：房屋、建筑物	52,555,006,905.67			55,183,377,210.73
在建	27,708,854,153.86			25,717,260,500.95
四、投资性房地产减值准备累计金额				
合计				
其中：房屋、建筑物				
在建				
五、投资性房地产账面价值合计	80,263,861,059.53			80,900,637,711.68
其中：房屋、建筑物	52,555,006,905.67			55,183,377,210.73
在建	27,708,854,153.86			25,717,260,500.95

2. 披露未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因

项目	未办妥资产账面价值	未办妥产权证书的原因
张江雍萃 75 公寓	2,070,475,973.46	正在办理中
川沙九六广场	971,977,561.32	正在办理中
川沙企业中心一期	432,177,053.16	正在办理中
张江陆家嘴中心 75-02	381,687,374.17	正在办理中
天津惠灵顿国际学校	193,808,987.03	正在办理中
公寓-金台路 200 弄动迁房	147,483,477.06	军产房，无产证
锦绣逸庭车位	16,763,154.13	正在办理中
软件园汽零厂	1,012,647.66	无产证
新国际博览中心临房	820,712.40	无产证
张扬路宿舍	26,781.44	使用权房、无产证
峨山路 180 弄	66,251.14	使用权房、无产证
东方路 573 弄	105,338.85	使用权房、无产证
浦东公园管理用房 A 幢	1.00	名义入账、无产证
浦东公园管理用房 B 幢	1.00	名义入账、无产证
合计	4,216,405,313.82	

(二十一) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	15,890,806,541.92	10,604,239,802.45
固定资产清理	19,880.72	12,362.63
合计	15,890,826,422.64	10,604,252,165.08



1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>15,346,515,083.61</u>	<u>5,717,173,055.10</u>	<u>55,552,149.50</u>	<u>21,008,135,989.21</u>
其中：房屋及建筑物	12,062,197,570.33	5,681,957,280.40	44,033,339.76	17,700,121,510.97
电子设备	72,455,676.54	7,036,381.41	4,305,340.38	75,186,717.57
办公设备	62,788,044.23	336,821.26	2,265,905.10	60,858,960.39
市政及公益性资产	3,087,440,000.00			3,087,440,000.00
通用及专用设备	29,611,993.42	26,005,669.38	2,511,191.59	53,106,471.21
运输工具	31,827,375.23	1,836,902.65	2,436,372.67	31,227,905.21
其他	194,423.86			194,423.86
二、累计折旧合计	<u>1,654,835,281.16</u>	<u>414,077,344.99</u>	<u>39,023,178.86</u>	<u>2,029,889,447.29</u>
其中：房屋及建筑物	1,498,137,076.04	391,041,255.60	28,124,045.19	1,861,054,286.45
电子设备	60,486,744.36	5,822,928.01	4,184,114.45	62,125,557.92
办公设备	48,328,483.99	12,235,961.86	2,092,449.18	58,471,996.67
市政及公益性资产				
通用及专用设备	21,816,652.03	3,315,164.31	2,417,797.80	22,714,018.54
运输工具	25,934,093.33	1,637,859.89	2,204,772.24	25,367,180.98
其他	132,231.41	24,175.32		156,406.73
三、固定资产账面净值合计	<u>13,691,679,802.45</u>			<u>18,978,246,541.92</u>
其中：房屋及建筑物	10,564,060,494.29			15,839,067,224.52
电子设备	11,968,932.18			13,061,159.65
办公设备	14,459,560.24			2,386,963.72
市政及公益性资产	3,087,440,000.00			3,087,440,000.00
通用及专用设备	7,795,341.39			30,392,452.67
运输工具	5,893,281.90			5,860,724.23
其他	62,192.45			38,017.13
四、固定资产减值准备合计	<u>3,087,440,000.00</u>			<u>3,087,440,000.00</u>
其中：房屋及建筑物				
电子设备				
办公设备				
市政及公益性资产	3,087,440,000.00			3,087,440,000.00
通用及专用设备				
运输工具				
其他				



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、固定资产账面价值合计	10,604,239,802.45			15,890,806,541.92
其中：房屋及建筑物	10,564,060,494.29			15,839,067,224.52
电子设备	11,968,932.18			13,061,159.65
办公设备	14,459,560.24			2,386,963.72
市政及公益性资产				
通用及专用设备	7,795,341.39			30,392,452.67
运输工具	5,893,281.90			5,860,724.23
其他	62,192.45			38,017.13

2. 应披露未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥资产账面价值	未办妥产权证书的原因
市政及公益性资产		无产证

注：市政及公益性资产原值为 3,087,440,000.00 元，已计提减值准备 3,087,440,000.00 元，期末账面价值为 0.00 元。

3. 固定资产清理情况

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
其他设备	19,880.72	12,362.63	不再使用待处置中
合计	19,880.72	12,362.63	

（二十二）在建工程

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,453,138.56		1,453,138.56	18,367,159.78		18,367,159.78
合计	<u>1,453,138.56</u>		<u>1,453,138.56</u>	<u>18,367,159.78</u>		<u>18,367,159.78</u>



1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
曹路四村联动智慧停车项目			2,213,959.02		2,213,959.02			已完工				自有资金
小南码头转在建工程	17,145,048.59	17,145,048.59			17,145,048.59		100.00	已完工				自有资金
自有资产维修改造工程			4,595,081.30		3,968,865.25	626,216.05		进行中				自有资金
合计		<u>17,145,048.59</u>	<u>6,809,040.32</u>		<u>23,327,872.86</u>	<u>626,216.05</u>						



(二十三) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	<u>103,712,877.57</u>	<u>33,973,750.01</u>	<u>62,088,474.71</u>	<u>75,598,152.87</u>
其中：房屋及建筑物	103,608,233.08	33,973,750.01	61,983,830.22	75,598,152.87
机器设备	104,644.49		104,644.49	
二、累计折旧合计：	<u>70,019,199.27</u>	<u>22,369,940.28</u>	<u>55,234,022.55</u>	<u>37,155,117.00</u>
其中：房屋及建筑物	69,958,962.94	22,349,181.83	55,153,027.77	37,155,117.00
机器设备	60,236.33	20,758.45	80,994.78	
三、使用权资产账面净值合计	<u>33,693,678.30</u>			<u>38,443,035.87</u>
其中：房屋及建筑物	33,649,270.14			38,443,035.87
机器设备	44,408.16			
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
五、使用权资产账面价值合计	<u>33,693,678.30</u>			<u>38,443,035.87</u>
其中：房屋及建筑物	33,649,270.14			38,443,035.87
机器设备	44,408.16			

(二十四) 无形资产

无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	<u>199,558,285.42</u>	<u>27,635,471.79</u>	<u>11,263,952.79</u>	<u>215,929,804.42</u>
其中：软件	174,388,286.88	27,635,471.79	11,263,952.79	190,759,805.88
非专利技术	1,000,000.00			1,000,000.00
交易席位费	24,169,998.54			24,169,998.54
二、累计摊销额合计	<u>155,132,275.28</u>	<u>20,808,555.30</u>	<u>8,591,986.16</u>	<u>167,348,844.42</u>
其中：软件	129,978,962.74	20,791,869.30	8,591,986.16	142,178,845.88
非专利技术	1,000,000.00			1,000,000.00
交易席位费	24,153,312.54	16,686.00		24,169,998.54
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
非专利技术				
交易席位费				
四、账面价值合计	<u>44,426,010.14</u>			<u>48,580,960.00</u>



项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：软件	44,409,324.14			48,580,960.00
非专利技术				
交易席位费	16,686.00			

（二十五）商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97			1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72			274,208,582.72
上海耀雪置业有限公司	77,124,529.66			77,124,529.66
合计	<u>1,595,744,669.35</u>			<u>1,595,744,669.35</u>

2. 商誉减值准备

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
爱建证券有限责任公司	647,698,134.65			647,698,134.65
上海耀雪置业有限公司	77,124,529.66			77,124,529.66
合计	<u>724,822,664.31</u>			<u>724,822,664.31</u>

本公司的以下商誉于购买日分摊至相关的资产组，分摊情况如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	期末余额
爱建证券有限责任公司	1,244,411,556.97	1,244,411,556.97
陆家嘴国际信托有限公司	274,208,582.72	274,208,582.72
上海耀雪置业有限公司	77,124,529.66	77,124,529.66
合计	<u>1,595,744,669.35</u>	<u>1,595,744,669.35</u>

爱建证券有限责任公司和陆家嘴国际信托有限公司在进行减值测试时，可回收金额是基于公允价值减去处置费用后的净值估计的。对于资产组的公允价值，管理层采用市净率的评估方法。

于2024年12月31日，所使用的市净率如下：

被投资单位名称或形成商誉的事项	市净率
爱建证券有限责任公司	2.17
陆家嘴国际信托有限公司	1.20

上述市净率为本公司在选取的上市可比公司平均值基础上，综合考虑了企业经营所处的经济或法律等环境，采用能够反映相关资产组的特定风险因素对市净率进行修正，并考虑了流动性折扣和控制权溢价后的结果。



根据商誉减值测试的结果，于 2024 年 12 月 31 日，爱建证券有限责任公司的可收回金额超过其资产组账面价值 46,689 万元，陆家嘴国际信托有限公司的可收回金额超过其资产组账面价值 218,014 万元。

2022 年度，根据国际仲裁庭的裁决，本公司子企业上海陆家嘴至茂投资有限公司收购上海耀雪置业有限公司 17.14% 的股权。经评估，因实际账面价值低于评估的公允价值，因此本公司认为收购形成的商誉存在减值迹象，对收购形成的商誉全额计提减值准备。

（二十六）长期待摊费用

项目	期初余额	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	期末余额	其他减少的 原因
装修费	27,056,675.59	6,538,417.43	18,196,232.95		15,398,860.07	
竹园绿地配套用房	56,461,917.06		1,960,719.17		54,501,197.89	
成衣街	14,992,131.68		501,377.49		14,490,754.19	
小陆家嘴 A 块	9,021,786.16		301,384.28		8,720,401.88	
文教大厦精装修项目	69,677,427.49		8,709,678.48		60,967,749.01	
前滩 46-01 项目	11,185,557.72	3,147,784.78	6,450,097.29	4,997,775.54	2,885,469.67	根据合同结算 价调减
酒店设备及艺术品	19,984,107.63		7,735,783.58		12,248,324.05	
耀雪冰雪世界开办费		19,724,977.68	2,739,580.35		16,985,397.33	
歇浦路 8 号（杨浦大桥 沿江工业遗存城市更 新）	28,664,110.97		1,495,518.84		27,168,592.13	
后滩耀皮玻璃厂房功能 提升	27,633,149.33		1,763,818.08		25,869,331.25	
自有资产维修改造工程		3,968,865.25	251,982.35		3,716,882.90	
其他	26,040,724.92	3,914,188.04	12,075,212.86	551,647.17	17,328,052.93	
合计	<u>290,717,588.55</u>	<u>37,294,233.18</u>	<u>62,181,385.72</u>	<u>5,549,422.71</u>	<u>260,281,013.30</u>	

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债
一、递延所得税资产	<u>35,244,145,717.89</u>	<u>8,810,404,539.05</u>	<u>36,678,592,002.98</u>	<u>9,169,183,386.04</u>
资产减值准备	3,774,270,617.87	943,567,654.48	3,404,117,209.37	851,029,302.81
递延收益	115,927,480.76	28,981,870.19	120,249,747.32	30,062,436.84



项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税	递延所得税	可抵扣/应纳税	递延所得税
	暂时性差异	资产/负债	暂时性差异	资产/负债
开办费			697,852.89	174,463.22
投资性房地产折旧			4,919,563.54	1,229,890.88
应付利息	257,872,004.47	64,468,001.12	410,560,163.27	102,640,040.82
预收款项	201,791,611.66	50,447,902.93	108,446,132.14	27,111,533.03
预提土地增值税	4,312,381,075.79	1,078,095,268.96	7,184,978,841.83	1,796,244,710.47
预提费用	2,127,865,056.26	531,854,820.56	2,265,574,370.70	566,316,620.03
担保损失	64,925,697.08	16,231,424.27	65,978,217.56	16,494,554.39
其他	147,507,843.08	36,876,960.77	265,424,040.76	66,356,010.19
可抵扣亏损	7,073,372,837.04	1,768,253,241.38	5,879,917,786.30	1,469,852,931.29
公允价值变动	2,245,072,847.95	561,268,211.99	2,245,072,847.95	561,268,211.99
内部交易未实现利得	10,010,587,789.01	2,502,646,947.26	9,385,566,036.18	2,346,391,509.05
预计毛利	2,950,909,871.43	737,296,988.75	2,509,973,797.47	627,327,560.45
预提职工薪酬	6,243,849.54	1,560,962.39	40,064,722.41	9,921,680.61
固定资产折旧	64,380,528.09	16,095,132.03	83,373,013.28	20,843,253.32
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产的公 允价值变动	401,296,351.19	100,324,087.80	810,325,756.75	202,581,439.19
无形资产摊销	20,914,494.84	5,228,623.71	18,091,092.47	4,522,773.12
税法上需摊销的费用	128,005,321.68	32,001,330.42	244,650,068.16	61,162,517.04
合伙企业先分后税			49,718,473.38	12,429,618.35
非货币性资产交换未实现利 得	947,516,840.04	236,879,210.01	555,095,933.12	138,773,983.28
预计负债			691,524,392.84	172,881,098.21
征地人员吸养老费	239,671,406.60	59,917,851.65	254,701,406.60	63,675,351.65
租赁负债	153,632,193.51	38,408,048.38	79,570,536.69	19,891,895.81
二、递延所得税负债	<u>4,555,639,627.06</u>	<u>1,138,909,906.77</u>	<u>4,030,978,007.85</u>	<u>1,007,744,501.97</u>
利息资本化	3,497,355,433.06	874,338,858.27	3,228,516,398.06	807,129,099.51
非同一控制下企业合并公允 价值调整	684,447,569.60	171,111,892.40	566,224,956.79	141,556,239.20
固定资产折旧	4,540,022.31	1,135,005.58	5,714,275.14	1,428,568.79
联营企业股权公允价值计价	133,263,019.02	33,315,754.76	155,473,522.20	38,868,380.55
其他	37,210,857.63	9,302,714.39		



项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税	递延所得税	可抵扣/应纳税	递延所得税
	暂时性差异	资产/负债	暂时性差异	资产/负债
使用权资产折旧	156,126,427.70	39,031,606.93	75,048,855.66	18,762,213.92
其他权益工具公允价值变动	42,696,297.74	10,674,074.44		

2. 以抵消后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末余额	
	递延所得税资产或负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
一、递延所得税资产	1,024,498,901.37	7,785,905,637.68
二、递延所得税负债	1,024,498,901.37	114,411,005.40

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	719,475,099.40	141,787,378.24
可抵扣亏损	6,290,830,744.40	3,256,937,061.93
合计	<u>7,010,305,843.80</u>	<u>3,398,724,440.17</u>

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2024 年		201,489,745.13	
2025 年	166,824,017.94	168,283,699.15	
2026 年	285,414,226.97	284,824,949.05	
2027 年	968,665,234.37	947,791,986.06	
2028 年	1,617,891,969.46	1,654,546,682.54	
2029 年	3,252,035,295.66		
合计	<u>6,290,830,744.40</u>	<u>3,256,937,061.93</u>	

（二十八）资产减值准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	转 入	转回	其他	
商誉减值准备	724,822,664.31					724,822,664.31
发放贷款及垫款减值准备	64,840,637.29	20,109,835.95		12,534,419.11		72,416,054.13
坏账准备	<u>221,179,330.2</u>	<u>8,388,886.82</u>		<u>10,544,251.31</u>		<u>219,023,965.71</u>
其中：应收账款坏账准备	52,585,774.11	8,341,868.82		10,080,032.11		50,847,610.82
其他应收款坏账准备	35,888,475.82	47,018.00		464,219.20		35,471,274.62
长期应收款坏账准备	132,705,080.27					132,705,080.27



项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	转 入	转回	其他	
存货跌价准备	6,329,581.10	179,377,046.69				185,706,627.79
长期股权投资减值准备	49,411,291.00					49,411,291.00
固定资产减值准备	3,087,440,000.00					3,087,440,000.00
买入返售金融资产减值准备	53,961,388.89			1,264,906.12		52,696,482.77
融出资金减值准备	233,950.12			14,303.96		219,646.16
债权投资减值准备	286,996,889.95	140,864,118.51		14,148,898.34		413,712,110.12
其他	328,387.37	1,633,890.66		452,352.19		1,509,925.84
合计	<u>4,495,544,120.23</u>	<u>350,373,778.63</u>		<u>38,959,131.03</u>		<u>4,806,958,767.83</u>

(二十九) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	1,900,000,000.00	
预付土地出让金	1,424,499,726.19	
质保金	3,041,710.91	8,373,616.24
合同取得成本	1,114,684.32	1,114,684.32
预付工程款		8,340,091.64
其他		3,118,574.29
保函保证金		34,843,783.73
合计	<u>3,328,656,121.42</u>	<u>55,790,750.22</u>

(三十) 短期借款

短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	38,160,326,821.41	29,394,624,473.68
收益凭证	151,632,320.45	154,483,677.04
合计	<u>38,311,959,141.86</u>	<u>29,549,108,150.72</u>

(三十一) △拆入资金

1. 按类别列示

项目	期末余额	期初余额
转融通融入资金		10,047,561.64
合计		<u>10,047,561.64</u>



2. 转融通融入资金剩余期限及利率分析

剩余期限	期末余额		期初余额	
	余额	利率区间	余额	利率区间
1 个月以内				
1 个月以上 3 个月以内				
3 个月以上 1 年以内			10,047,561.64	0.03
1 年以上				
合计			<u>10,047,561.64</u>	

(三十二) 衍生金融负债

项目	期末余额	期初余额
衍生金融负债	4,149,870.29	
合计	<u>4,149,870.29</u>	

(三十三) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	10,792,778,553.58	11,614,080,258.21
1-2 年（含 2 年）	1,095,423,769.67	2,933,181,633.27
2-3 年（含 3 年）	2,165,881,585.96	30,460,163.28
3 年以上	112,910,729.24	123,286,896.87
合计	<u>14,166,994,638.45</u>	<u>14,701,008,951.63</u>

注：应付账款主要为应付建筑商及设备采购商的工程款。于 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 3,374,216,084.87 元，该等款项主要为未到付款节点的工程款，包括为了保证质量本公司延后支付的工程尾款和按照工程进度暂估的工程进度款项

(三十四) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	474,002,381.71	413,874,739.13
1 年以上	15,513,574.88	24,626,171.12
合计	<u>489,515,956.59</u>	<u>438,500,910.25</u>

(三十五) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房地产销售款	27,251,539,325.95	20,127,063,419.54
预收基金报酬收入	1,690,671,076.64	1,674,137,676.91
预收或应收合同对价	1,397,560,758.34	1,324,480,612.66
预收冠名费	27,409,811.32	47,169,811.32



项目	期末余额	期初余额
预收信托报酬收入	2,981,406.18	23,993,587.87
其他	224,442,445.25	224,748,852.87
合计	<u>30,594,604,823.68</u>	<u>23,421,593,961.17</u>

(三十六) △代理买卖证券款

项目	期末余额	期初余额
普通经纪业务	<u>3,182,283,887.17</u>	<u>1,950,507,249.62</u>
个人	2,791,928,808.78	1,879,106,203.95
机构	390,355,078.39	71,401,045.67
信用业务	<u>175,997,526.37</u>	<u>74,245,689.79</u>
个人	149,327,257.47	68,036,225.15
机构	26,670,268.90	6,209,464.64
加：应付利息		
合计	<u>3,358,281,413.54</u>	<u>2,024,752,939.41</u>

(三十七) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	211,650,873.37	1,614,794,861.81	1,541,296,033.22	285,149,701.96
二、离职后福利-设定提存计划	22,952,462.71	220,699,564.85	220,716,940.03	22,935,087.53
三、辞退福利		8,215,163.37	7,930,731.37	284,432.00
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	<u>234,603,336.08</u>	<u>1,843,709,590.03</u>	<u>1,769,943,704.62</u>	<u>308,369,221.49</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	187,154,857.16	1,293,872,073.59	1,218,115,492.80	262,911,437.95
二、职工福利费	1,612,978.07	90,486,028.50	89,830,387.64	2,268,618.93
三、社会保险费	<u>6,510,337.04</u>	<u>107,007,825.47</u>	<u>107,724,281.92</u>	<u>5,793,880.59</u>
其中：医疗保险费及生育保险费	6,039,051.27	102,085,858.69	102,800,660.01	5,324,249.95
工伤保险费	471,285.77	3,160,983.27	3,162,638.40	469,630.64
其他		1,760,983.51	1,760,983.51	
四、住房公积金	11,071,281.74	95,867,349.35	97,813,789.83	9,124,841.26
五、工会经费和职工教育经费	5,301,419.36	21,241,027.17	21,805,990.60	4,736,455.93



项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划		22,483.99	22,483.99	
八、其他短期薪酬		6,298,073.74	5,983,606.44	314,467.30
合计	<u>211,650,873.37</u>	<u>1,614,794,861.81</u>	<u>1,541,296,033.22</u>	<u>285,149,701.96</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	20,397,119.83	204,283,941.25	203,568,486.73	21,112,574.35
二、失业保险费	676,705.98	5,940,203.90	6,054,320.06	562,589.82
三、企业年金缴费	1,878,636.90	10,475,419.70	11,094,133.24	1,259,923.36
合计	<u>22,952,462.71</u>	<u>220,699,564.85</u>	<u>220,716,940.03</u>	<u>22,935,087.53</u>

（三十八）应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	392,797,190.51	1,324,709,791.66
个人所得税	4,447,475.06	17,169,474.67
增值税	40,266,406.72	127,148,503.67
房产税	163,971,553.15	150,247,820.74
土地增值税	3,233,088,963.30	6,109,034,767.74
土地使用税	3,959,270.77	3,893,689.56
印花税	8,822,363.36	16,858,770.93
教育费附加	2,230,568.17	4,040,924.86
城市维护建设税	2,938,838.15	5,878,137.63
其他	1,354,622.47	2,678,907.08
合计	<u>3,853,877,251.66</u>	<u>7,761,660,788.54</u>

（三十九）其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	281,637,156.45	456,944,013.85
应付股利	765,679.28	334,612.41
其他应付款项	21,566,374,325.61	24,895,453,115.89
合计	<u>21,848,777,161.34</u>	<u>25,352,731,742.15</u>

1. 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	33,819,199.35	56,315,205.96



项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	233,911,496.30	386,686,277.33
短期借款应付利息	13,906,460.80	13,942,530.56
合计	<u>281,637,156.45</u>	<u>456,944,013.85</u>

2. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	765,679.28	334,612.41
合计	<u>765,679.28</u>	<u>334,612.41</u>

3. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
预提费用	12,327,164,223.45	13,576,235,196.90
非结算性款项	3,721,930,993.35	3,938,978,230.19
财力代垫款项	2,046,326,572.23	1,441,313,032.68
保证金及押金	1,840,964,136.19	2,020,804,923.82
往来款	771,723,092.35	3,322,294,913.84
合作诚意金	264,450,025.38	37,088,106.11
疫情相关工程款	24,349,960.97	70,632,448.17
华源公司垫付款		65,978,217.55
其他	569,465,321.69	422,128,046.63
合计	<u>21,566,374,325.61</u>	<u>24,895,453,115.89</u>

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海信浦东岸置业有限公司	200,000,000.00	尚未结算
补地价	133,847,938.36	未支付的补地价款
上海申通轨道交通研究咨询有限公司	50,000,000.00	地铁 7 号线往来款
上海张扬商业建设有限公司	26,192,722.88	尚未支付的批租费
合计	<u>410,040,661.24</u>	

(四十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	2,848,394,409.87	2,933,119,929.63
1 年内到期的应付债券	16,127,295,000.00	23,729,823,500.00
1 年内到期的应付结构化主体其他份额持	476,646,501.82	2,231,608,633.45



项目	期末余额	期初余额
有人份额		
1 年内到期的租赁负债	16,707,663.37	25,833,293.64
合计	<u>19,469,043,575.06</u>	<u>28,920,385,356.72</u>

（四十一）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
应付信托受益人款项	151,582,994.41	282,400,000.00
待结转销项税	2,057,710,716.94	1,786,446,339.11
合计	<u>2,209,293,711.35</u>	<u>2,068,846,339.11</u>

（四十二）长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
质押借款	921,213,150.00	1,480,269,500.00	2.25-3.40
抵押借款	46,703,430,934.47	35,452,747,214.27	2.25-3.40
信用借款	2,912,729,918.47	4,432,430,650.75	2.25-3.40
合计	<u>50,537,374,002.94</u>	<u>41,365,447,365.02</u>	

（四十三）应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
22 陆嘴 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 陆嘴 MTN002	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 陆嘴债 01		2,000,000,000.00
21 陆嘴债 02		2,000,000,000.00
21 陆集 01	240,000,000.00	2,000,000,000.00
21 陆集 02	1,982,000,000.00	2,382,000,000.00
22 陆集 01	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
23 陆集 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 陆嘴债 01	1,550,000,000.00	1,550,000,000.00
23 陆集 02	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 陆嘴债 02	1,550,000,000.00	1,550,000,000.00
24 陆集 01	1,760,000,000.00	
24 陆集 02	400,000,000.00	
14 陆金开 MNT002		4,000,000,000.00
21 陆金开 MTN001	550,000,000.00	1,000,000,000.00



项目	期末余额	期初余额
21 陆金开 MTN002	1,190,000,000.00	1,190,000,000.00
22 陆金开 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 陆金开 MTN002	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00
24 陆金开 MTN001	2,000,000,000.00	
19 陆债 01		2,800,000,000.00
19 陆债 03		700,000,000.00
22 陆债 01	500,000,000.00	500,000,000.00
23 陆债 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 陆债 02	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
23 陆债 03	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
24 陆债 01	2,500,000,000.00	
24 陆债 02	1,000,000,000.00	
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划	4,979,000,000.00	4,989,000,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划		1,840,203,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划	3,044,205,000.00	3,048,170,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划	3,015,168,000.00	3,018,188,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划	1,579,052,000.00	1,580,000,000.00
海通-陆家嘴集团-前滩国际商务区 1 期资 产支持专项计划	3,115,062,500.00	3,126,000,000.00
小计	<u>47,254,487,500.00</u>	<u>55,573,561,000.00</u>
减：一年内到期的应付债券	16,127,295,000.00	23,729,823,500.00
合计	<u>31,127,192,500.00</u>	<u>31,843,737,500.00</u>



2. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
22 陆嘴 MTN001（注 1）	1,000,000,000.00	2022-07-20	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
22 陆嘴 MTN002（注 2）	1,000,000,000.00	2022-09-19	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
21 陆嘴债 01（注 3）	2,000,000,000.00	2021-02-03	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00				2,000,000,000.00	
21 陆嘴债 02（注 4）	2,000,000,000.00	2021-03-29	3 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00				2,000,000,000.00	
21 陆集 01（注 5）	2,000,000,000.00	2021-05-13	3+2 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00				1,760,000,000.00	240,000,000.00
21 陆集 02（注 6）	2,382,000,000.00	2021-06-22	3+2 年	2,382,000,000.00	2,382,000,000.00				400,000,000.00	1,982,000,000.00
22 陆集 01（注 7）	2,000,000,000.00	2022-10-13	3+2 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00
23 陆集 01（注 8）	1,500,000,000.00	2023-02-03	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
23 陆嘴债 01（注 9）	1,550,000,000.00	2023-03-09	3+2 年	1,550,000,000.00	1,550,000,000.00					1,550,000,000.00
23 陆集 02（注 10）	1,500,000,000.00	2023-05-26	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
23 陆嘴债 02（注 11）	1,550,000,000.00	2023-08-25	2+2 年	1,550,000,000.00	1,550,000,000.00					1,550,000,000.00
24 陆集 01（注 12）	1,760,000,000.00	2024-06-18	3+2 年	1,760,000,000.00		1,760,000,000.00				1,760,000,000.00



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
24 陆集 02（注 13）	400,000,000.00	2024-08-01	3+2 年	400,000,000.00		400,000,000.00				400,000,000.00
14 陆金开 MTN002（注 14）	4,000,000,000.00	2014-09-02	10 年	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00				4,000,000,000.00	
21 陆金开 MTN001（注 15）	1,000,000,000.00	2021-02-24	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	550,000,000.00			1,000,000,000.00	550,000,000.00
21 陆金开 MTN002（注 16）	4,000,000,000.00	2021-03-17	2+2 年	4,000,000,000.00	1,190,000,000.00					1,190,000,000.00
22 陆金开 MTN001（注 17）	1,000,000,000.00	2022-02-23	3+2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
22 陆金开 MTN002（注 18）	2,300,000,000.00	2022-03-30	3+2 年	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00					2,300,000,000.00
24 陆金开 MTN001（注 19）	2,000,000,000.00	2024-08-29	3+2 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
19 陆债 01（注 20）	2,800,000,000.00	2019-03-01	3+2 年	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00				2,800,000,000.00	
19 陆债 03（注 21）	700,000,000.00	2019-05-09	3+2 年	700,000,000.00	700,000,000.00				700,000,000.00	
22 陆债 01（注 22）	500,000,000.00	2022-09-13	5+2 年	500,000,000.00	500,000,000.00					500,000,000.00
23 陆债 01（注 23）	1,500,000,000.00	2023-03-14	3+2 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
23 陆债 02（注 24）	2,500,000,000.00	2023-06-02	3+2 年	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00					2,500,000,000.00



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 陆债 03（注 25）	2,000,000,000.00	2023-10-10	3+2 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00					2,000,000,000.00
24 陆债 01（注 26）	2,500,000,000.00	2024-02-28	3+2 年	2,500,000,000.00		2,500,000,000.00				2,500,000,000.00
24 陆债 02（注 27）	1,000,000,000.00	2024-06-06	3+2 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划（注 28）	5,000,000,000.00	2021-07-16	18 年	5,000,000,000.00	4,989,000,000.00				10,000,000.00	4,979,000,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划（注 29）	1,845,000,000.00	2021-11-10	18 年	1,845,000,000.00	1,840,203,000.00	1,000,000.00			1,841,203,000.00	
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划（注 30）	3,050,000,000.00	2022-01-13	18 年	3,050,000,000.00	3,048,170,000.00				3,965,000.00	3,044,205,000.00
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划（注 31）	3,020,000,000.00	2022-09-08	18 年	3,020,000,000.00	3,018,188,000.00				3,020,000.00	3,015,168,000.00



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划（注 32）										
	1,580,000,000.00	2023-06-01	18 年	1,580,000,000.00	1,580,000,000.00				948,000.00	1,579,052,000.00
海通-陆家嘴集团-前滩国际商务区 1 期资产支持专项计划（注 33）										
	3,126,000,000.00	2023-04-04	18 年	3,126,000,000.00	3,126,000,000.00				10,937,500.00	3,115,062,500.00
小计					55,573,561,000.00	8,211,000,000.00			16,530,073,500.00	47,254,487,500.00
减：一年内到期的应付债券					23,729,823,500.00					16,127,295,000.00
合计					31,843,737,500.00					31,127,192,500.00

注 1：本公司 2022 年 7 月 20 日发行 2022 年度第一期中期票据 10 亿元，发行利率为 2.90%，发行期限 3 年，债券代码 102281589。主承销商、簿记管理人为中国工商银行，该债券按年单利计息，每年付息一次，到期一次还本，兑付日为 2025 年 7 月 20 日。

注 2：本公司 2022 年 9 月 19 日发行 2022 年度第二期中期票据 10 亿元，发行利率为 2.77%，发行期限 3 年，债券代码 102282096。主承销商、簿记管理人为中国工商银行，该债券按年单利计息，每年付息一次，到期一次还本，兑付日为 2025 年 9 月 19 日。

注 3：本公司 2021 年 2 月 3 日发行 2021 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元，发行利率为 3.78%，期限 3 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2021 年 2 月 9 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“152746”。



注 4：本公司 2021 年 3 月 29 日发行 2021 年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元，发行利率为 3.60%，期限 3 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2021 年 4 月 2 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“152802”。

注 5：本公司 2021 年 5 月 13 日发行上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）20 亿元，发行利率为 3.43%，期限 5 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2021 年 5 月 19 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“188105”。

注 6：本公司 2021 年 6 月 22 日发行上海陆家嘴（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）23.82 亿元，发行利率为 3.60%，期限 5 年，此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2021 年 6 月 29 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“188288”。

注 7：本公司 2022 年 10 月 13 日发行 2022 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 20 亿元，发行利率为 2.93%，期限 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2022 年 10 月 13 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“137906”。

注 8：本公司 2023 年 2 月 3 日发行上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）15 亿元，发行利率为 3.5%，期限 3 年。此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2023 年 2 月 3 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“138868”。

注 9：本公司 2023 年 3 月 9 日发行 2023 年第一期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 15.5 亿元，发行利率为 3.32%，期限 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2023 年 3 月 9 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“2380053”。

注 10：本公司 2023 年 5 月 26 日发行上海陆家嘴（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）15 亿元，发行利率为 3.12%，期限 3 年。此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2023 年 5 月 26 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“115419”。



注 11：本公司 2023 年 8 月 25 日发行 2023 年第二期上海陆家嘴（集团）有限公司公司债券 15.5 亿元，发行利率为 2.73%，期限 4 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2023 年 8 月 25 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“2380264”。

注 12：本公司 2024 年 6 月 18 日发行上海陆家嘴（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）17.6 亿元，发行利率为 2.33%，期限 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2024 年 6 月 18 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“241108”。

注 13：本公司 2024 年 8 月 1 日发行上海陆家嘴（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）4 亿元，发行利率为 2.1%，期限 5 年，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。此债券按固定利率计息，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。此债券于 2024 年 6 月 18 日起在上海证券交易所上市，证券代码为“241331”。

注 14：本公司发行的 2014 年度第二期中期票据，（简称：14 陆金开 MTN002，代码：101451039），期限 10 年，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 6%，计人民币 40 亿元。

注 15：本公司发行的 2021 年度第一期中期票据，（简称：21 陆金开 MTN001，代码：102100303），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.8%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 10 亿元。

注 16：本公司发行的 2021 年度第二期中期票据，（简称：21 陆金开 MTN002，代码：102100483），期限 2+2 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.65%，在票据存续期内前 2 年固定不变，在票据存续期的第 2 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 40 亿元。于 2023 年，本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 2 年的 3.65%下调为 3.25%，债券持有人行使投资者回售选择权回售 28.10 亿元，截止 2024 年 12 月 31 日，该债券的账面价值为人民币 11.90 亿元。

注 17：本公司发行的 2022 年度第一期中期票据，（简称：22 陆金开 MTN001，代码：102280374），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人-调整票面利率选



择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.05%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 10 亿元。

注 18：本公司发行的 2022 年度第二期中期票据，（简称：22 陆金开 MTN002，代码：102280706），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人-调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.27%，在票据存续期内前 3 年固定不变，在票据存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 23 亿元。

注 19：本公司发行的 2024 年度第一期中期票据，（简称：24 陆金开 MTN001，代码：102483903），期限 5 年，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 2.52%，计人民币 20 亿元。

注 20：本公司发行的 2019 年度第一期公司债券，（简称 19 陆债 01，代码 155201），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人赎回选择权，-调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.95%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 28 亿元，于 2022 年，本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 3.95%下调为 2.80%。

注 21：本公司发行的 2019 年度第二期公司债券，（简称 19 陆债 03，代码 155395），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.88%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的第 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 7 亿元，于 2022 年，本公司行使发行人调整票面利率选择权将本债券存续期后 2 个计息年度的票面利率由存续期内前 3 年的 3.88%下调为 3.05%。

注 22：本公司发行的 2022 年度第一期公司债券，（简称 22 陆债 01，代码 137840），期限 5+2 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.17%，在债券存续期内前 5 年固定不变，在债券存续期的 5 年末，如本公司行使调整票面利



率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 5 亿元。

注 23：本公司发行的 2023 年度第一期公司债券，（简称 23 陆债 01，代码 115011），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.24%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 15 亿元。

注 24：本公司发行的 2023 年度第二期公司债券，（简称 23 陆债 02，代码 115392），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.10%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 25 亿元。

注 25：本公司发行的 2023 年度第三期公司债券，（简称 23 陆债 03，代码 115945），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 3.08%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 20 亿元。

注 26：本公司发行的 2024 年度第一期公司债券，（简称 24 陆债 01，代码 240578），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 2.80%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 25 亿元。

注 27：本公司发行的 2024 年度第二期公司债券，（简称 24 陆债 02，代码 241024），期限 3+2 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，发行票面利率为 2.55%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的 3 年末，如本公司行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减发行人提升或降低的基点，在债券存续期后 2 年固定不变，计人民币 10 亿元。



注 28：本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 1 期资产支持专项计划，（简称：21LJZ 优，代码：189847），期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.75%，共计发行票面价值人民币 50 亿元，于 2024 年，本公司偿付 0.1 亿元，截止 2024 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 49.79 亿元。

注 29：本公司于 2021 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 2 期资产支持专项计划，（简称：21LJZ2 优，代码：193418），期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.70%，共计发行票面价值人民币 18.45 亿元，于 2024 年，本公司偿付 18.41 亿元，截止 2024 年 12 月 31 日，该资产支持计划已全额偿还。

注 30：本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 3 期资产支持专项计划，（简称：22LJZ 优，代码：183386），期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.38%，共计发行票面价值人民币 30.50 亿元，于 2024 年，本公司偿付 0.04 亿元，截止 2024 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.44 亿元。

注 31：本公司于 2022 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 4 期资产支持专项计划，（简称：22LJZ2 优，代码：180840），期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 2.98%，共计发行票面价值人民币 30.20 亿元，于 2024 年，本公司偿付 0.03 亿元，截止 2024 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 30.15 亿元。

注 32：本公司于 2023 年发行海通-陆家嘴股份-陆家嘴世纪金融广场 5 期资产支持专项计划，（简称：23LJZ 优，代码：199808），期限 18 年，附每 3 年末发行人赎回选择权，调整票面利率选择权及投资者回售选择权，每张面值为人民币 100 元，收益率为 3.00%，共计发行票面价值人民币 15.80 亿元，于 2024 年，本公司偿付 0.01 亿元，截止 2024 年 12 月 31 日，该资产支持计划的账面价值为人民币 15.79 亿元。

注 33：本公司 2023 年 4 月 4 日发行海通-陆家嘴集团-前滩国际商务区 1 期资产支持专项计划资产支持证券 31.26 亿，其中优先级资产支持证券（简称：陆集 1 优，代码：199316）的募集规模为 31.25 亿元，发行利率为 3.4%，期限 18 年，此证券按季付息，按说明书约定固定摊还本金；次级资产支持证券（简称：陆集 1 次，代码：199317）的募集规模为 0.01 亿元，此证券待优先级资产支持证券本息清偿完毕后，分配剩余收益。



(四十四) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	36,360,500.44	41,051,519.82
减：未确认的融资费用	1,580,422.18	959,439.13
重分类至一年内到期的非流动负债	16,707,663.37	25,833,293.64
租赁负债净额	<u>18,072,414.89</u>	<u>14,258,787.05</u>

(四十五) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	910,329,956.50	942,314,969.40
合计	<u>910,329,956.50</u>	<u>942,314,969.40</u>

长期应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
征地吸劳基金	792,493,900.66	821,612,375.63
三林天花庵村城中村前期环境整治款	86,449,475.30	86,449,475.30
物业维修基金及利息	16,720,600.73	16,720,600.73
售后公房专款	5,894,491.52	5,514,941.45
其他	8,771,488.29	8,497,576.29
合计	<u>910,329,956.50</u>	<u>938,794,969.40</u>

(四十六) 长期应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、离职后福利-设定受益计划				
净负债				
二、辞退福利				
三、其他长期福利				
四、职工奖福基金	49,397,545.01		5,850,413.32	43,547,131.69
合计	<u>49,397,545.01</u>		<u>5,850,413.32</u>	<u>43,547,131.69</u>

注：长期职工福利主要为本集团按照相关规定提取的职工奖福基金，用于员工整体的福利方案。每一年度奖福基金计提及使用金额待董事会批准后实施。

(四十七) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
土地增值税拨备	410,682,872.30	1,374,446,559.40
资管业务预计赔偿款	45,440,255.61	23,680,000.00
其他	2,342,219.03	234,496.73



项目	期末余额	期初余额
合计	458,465,346.94	1,398,361,056.13

注：公司根据土地增值税暂行条例等相关法规规定，按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征土地增值税。但鉴于本公司土地批租项目开发周期较长，预计未来可能发生的收入和成本具有较大的不确定性，最终的税务结果可能与本公司计提的土地增值税清算准备金不一致。

（四十八）递延收益

项目/类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	41,858,268.62	5,500,000.00	6,648,508.52	40,709,760.10
其他		5,414,573.01		5,414,573.01
合计	41,858,268.62	10,914,573.01	6,648,508.52	46,124,333.11

与政府补助有关的其他信息：

补助项目	期初余额	本期增加	本期减少 计入损益	本期减少 返还	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
住保中心住房租赁市场发展项目补贴	13,330,454.00				13,330,454.00	与资产相关
重庆璧山财政局关于落实金融机构入驻金融街补助项目	5,914,285.50		205,714.32		5,708,571.18	与资产相关
西安市金融办关于西安市加快金融业发展扶持项目	1,599,999.72		400,000.08		1,199,999.64	与资产相关
2017 年临港地区服务业专项项目扶持资金	2,000,000.00				2,000,000.00	与收益相关
耀雪冰雪世界北区精品酒店专项资金	9,000,000.00				9,000,000.00	与资产相关
耀雪冰雪世界(滑雪场)项目体育产业发展专项资金	9,000,000.00				9,000,000.00	与资产相关
上海市旅游发展专项资金		5,000,000.00	5,000,000.00			与收益相关
耀雪冰雪世界数字化转型支持专项资金	500,000.00	500,000.00	1,000,000.00			与收益相关
丹阳丘陵山区农业综合开发项目财政补贴款	513,529.40		42,794.12		470,735.28	与资产相关
合计	41,858,268.62	5,500,000.00	6,648,508.52		40,709,760.10	

（四十九）其他非流动负债

项目/类别	期末余额	期初余额
应付信托受益人款项	703,913.67	307,303,607.28



项目/类别	期末余额	期初余额
合并外关联方借款	153,324,730.58	1,097,520,106.54
合计	<u>154,028,644.25</u>	<u>1,404,823,713.82</u>

(五十) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	4,703,305,704.00	100.00			4,703,305,704.00	100.00
合计	<u>4,703,305,704.00</u>	<u>100.00</u>			<u>4,703,305,704.00</u>	<u>100.00</u>

(五十一) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价	4,652,750,348.62	1,527,282,400.00	21,118,990.47	6,158,913,758.15
二、其他资本公积	7,229,359,996.86	360,959,093.25	7,075,758.96	7,583,243,331.15
合计	<u>11,882,110,345.48</u>	<u>1,888,241,493.25</u>	<u>28,194,749.43</u>	<u>13,742,157,089.30</u>

注 1：本年上海市浦东新区国有资产监督管理委员会对公司增资，增加资本公积 1,517,282,400.00 元。

注 2：本年同一控制下股权划转合并上海东岸（集团）有限公司，股权划转前上海东岸（集团）有限公司收到资产监督管理委员会对公司增资，增加资本公积 10,000,000.00 元。

注 3：本年公司募资及少数股权回购等事项，增加资本公积 360,959,093.25 元。

注 4：本年将本公司持有的上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司 100%股权无偿划转，减少资本公积 1,976,295.88 元；上海市浦东第五房屋征收服务事务所有限公司 100%股权无偿划转，减少资本公积 19,142,694.59 元。

注 5：本公司权益法核算上海申迪（集团）有限公司、上海钻石交易所有限公司，除净利润以外的其他权益变动导致本公司资本公积增加 7,075,758.96 元。

(五十二) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	1,487,930,073.04	227,896,030.99		1,715,826,104.03
任意盈余公积金	1,773,817,162.88	227,896,030.99		2,001,713,193.87
合计	<u>3,261,747,235.92</u>	<u>455,792,061.98</u>		<u>3,717,539,297.90</u>

注：根据《公司法》及公司章程的规定，本公司按母公司净利润的 10%分别提取法定盈余公积和任意盈余公积金。



(五十三) △一般风险准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一般风险准备	371,895,613.15	4,573,442.42		376,469,055.57
合计	<u>371,895,613.15</u>	<u>4,573,442.42</u>		<u>376,469,055.57</u>

(五十四) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末余额	16,379,128,396.57	15,956,315,392.88
期初调整金额	482,944,783.11	293,389,496.40
本期期初余额	<u>16,862,073,179.68</u>	<u>16,249,704,889.28</u>
本期增加额	<u>1,107,020,833.80</u>	<u>1,887,597,165.20</u>
其中：本期净利润转入	1,095,944,273.69	1,901,728,181.26
其他调整因素	11,076,560.11	-14,131,016.06
本期减少额	<u>2,114,785,504.40</u>	<u>1,275,228,874.80</u>
其中：本期提取盈余公积数	455,792,061.98	417,435,976.04
本期提取一般风险准备	4,573,442.42	98,582,898.76
本期分配现金股利数	1,650,400,000.00	729,300,000.00
转增资本		
其他减少	4,020,000.00	29,910,000.00
本期期末余额	<u>15,854,308,509.08</u>	<u>16,862,073,179.68</u>

(五十五) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>18,369,572,238.96</u>	<u>11,292,355,783.99</u>	<u>20,445,843,446.90</u>	<u>10,399,689,000.12</u>
房产销售及地块配套	8,847,478,243.61	4,755,426,792.49	10,348,449,654.85	3,527,614,802.80
房地产租赁	5,028,525,505.35	1,892,684,453.45	5,271,070,895.92	1,737,745,377.58
物业管理	2,028,691,082.01	1,870,366,736.30	1,901,178,532.83	1,766,698,752.03
工程收入	880,606,072.24	858,907,329.85	1,504,278,949.44	1,750,057,802.89
酒店收入	801,307,915.75	770,818,035.54	699,085,347.61	629,520,899.06
金融业务	447,488,334.30	533,466,187.09	254,567,384.35	522,787,654.19
文旅收入	160,747,566.22	445,104,566.82	88,567,587.27	132,382,808.92
其他收入	174,727,519.48	165,581,682.45	378,645,094.63	332,880,902.65
2. 其他业务收入	16,942,665.08	10,280,936.08	29,317,572.12	16,760,570.45
合计	<u>18,386,514,904.04</u>	<u>11,302,636,720.07</u>	<u>20,475,161,019.02</u>	<u>10,416,449,570.57</u>



(五十六) △利息净收入

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	<u>604,775,558.46</u>	<u>996,380,823.69</u>
发放贷款及垫款利息收入	331,297,846.69	315,350,341.32
债权投资利息收入	156,889,535.96	558,506,282.71
融资融券利息收入	58,086,325.77	64,271,894.99
存放金融同业利息收入	<u>50,817,181.39</u>	<u>46,709,677.62</u>
其中：客户资金存款利息收入	42,349,056.36	40,140,807.52
自有资金存款利息收入	8,468,125.03	6,568,870.10
买入返售金融资产利息收入	6,273,852.36	8,792,371.55
其他	1,410,816.29	2,750,255.50
利息支出	<u>46,638,435.01</u>	<u>377,257,738.53</u>
收购反委托利息支出	36,430,505.36	138,968,427.08
客户资金存款利息支出	4,081,408.70	7,220,004.29
应付短期融资款利息支出	4,319,023.03	4,610,672.20
借款利息支出		3,680,044.45
拆入资金利息支出	93,993.92	47,561.64
合并结构化主体归属于第三方信托受益人的收益	1,713,504.00	222,731,028.87
利息净收入	<u>558,137,123.45</u>	<u>619,123,085.16</u>

(五十七) △手续费及佣金净收入

按项目列示

项目	本期发生额	上期发生额
证券经纪业务净收入	<u>112,356,436.96</u>	<u>87,534,373.53</u>
—— 证券经纪业务收入	<u>150,674,608.69</u>	<u>121,978,475.38</u>
—— 代理买卖证券业务	138,683,401.54	113,554,399.35
交易单元席位租赁	10,724,152.15	7,733,585.35
代销金融产品业务	1,267,055.00	690,490.68
—— 证券经纪业务支出	<u>38,318,171.73</u>	<u>34,444,101.85</u>
—— 代理买卖证券业务	38,318,171.73	34,444,101.85
交易单元席位租赁		
代销金融产品业务		
期货经纪业务净收入		



项目	本期发生额	上期发生额
—— 期货经纪业务收入		
—— 期货经纪业务支出		
投资银行业务净收入	<u>1,675,904.30</u>	<u>3,541,037.72</u>
—— 投资银行业务收入	1,675,904.30	3,541,037.72
—— 证券承销业务	427,508.09	100,471.70
证券保荐业务		
财务顾问业务	1,248,396.21	3,440,566.02
—— 投资银行业务支出		
—— 证券承销业务		
证券保荐业务		
证券保荐业务		
资产管理业务净收入		
—— 资产管理业务收入		
—— 资产管理业务支出		
基金管理业务		
—— 基金管理业务收入		
—— 基金管理业务支出		
投资咨询业务	<u>558,724.58</u>	<u>255,794.85</u>
—— 投资咨询业务收入	559,202.07	256,048.72
—— 投资咨询业务支出	477.49	253.87
其他手续费及佣金净收入	<u>219,591,623.62</u>	<u>293,483,324.18</u>
—— 其他手续费及佣金收入	222,125,416.80	293,606,913.74
—— 其他手续费及佣金支出	2,533,793.18	123,589.56
合计	<u>334,182,689.46</u>	<u>384,814,530.28</u>
其中：手续费及佣金收入合计	375,035,131.86	419,382,475.56
手续费及佣金支出合计	40,852,442.40	34,567,945.28

（五十八）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	85,983,764.28	78,691,932.49
广告费	68,490,210.68	52,986,904.23
物业管理费	38,598,758.10	37,294,397.10
推广活动费	35,862,697.77	9,297,033.51
维修装修费	15,052,310.12	57,206.59



项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,679,611.12	10,141,214.78
管理酬金	2,588,881.79	5,995,938.26
办公费	1,456,188.47	1,462,434.64
其他	19,522,307.96	14,756,842.02
合计	<u>279,234,730.29</u>	<u>210,683,903.62</u>

（五十九）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	620,802,372.12	566,938,199.03
聘请中介机构费	76,518,122.35	80,927,417.57
折旧摊销费	41,634,143.78	36,124,795.52
网络信息费	27,857,516.00	21,499,102.39
差旅费	4,628,481.72	3,205,328.45
诉讼费	25,737,838.02	1,670,221.83
业务招待费	2,300,778.32	2,458,338.05
办公费	9,571,485.57	8,109,321.65
租赁及办公楼使用费	11,141,363.73	10,318,344.84
防疫费用		32,476.35
其他	24,702,703.59	89,302,792.18
合计	<u>844,894,805.20</u>	<u>820,586,337.86</u>

（六十）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,871,872,003.49	3,257,388,903.22
减：利息收入	70,731,394.87	104,591,581.97
金融机构手续费	7,731,909.63	7,204,633.25
其他	4,850,843.44	7,712,520.27
汇兑损益	8,095,274.98	4,270,095.03
合计	<u>2,821,818,636.67</u>	<u>3,171,984,569.80</u>

（六十一）其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	56,995,554.50	151,539,253.18
增值税减免	4,662,229.04	5,138,910.25
个税手续费及三代手续费返还	1,275,162.55	1,728,348.82



项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计抵扣	960,296.49	14,206,524.48
房产税减免		1,384,514.62
残疾人超额奖励	435,276.00	509,310.00
合计	<u>64,328,518.58</u>	<u>174,506,861.35</u>

政府补助如下表：

项目	本期发生额	上期发生额
浦东美术馆运营补贴	20,277,960.00	13,534,000.00
政府扶持基金	8,715,399.20	109,695,514.51
旅游发展专项资金	5,000,000.00	
新区达标考核	4,713,264.19	5,842,373.49
民生码头筒仓改造工程	3,520,000.00	
浦东新区低碳发展实践区财政补贴	3,000,000.00	
投改制补贴款	2,958,014.92	
稳岗就业补贴	2,486,574.60	112,907.29
国家旅游发展基金补助	1,770,000.00	
新能源环卫车辆补贴	1,739,333.00	1,203,334.00
临港新片区数字化转型支持专项资金	1,000,000.00	
金融业扶持基金等	400,000.08	10,000,000.00
街道以奖代补	398,878.26	456,391.95
邵宅村“乡村工寓”项目 2024 年度租赁住宅保障中央财		
政补助	296,250.00	
购置房产项目补贴	205,714.32	
文化消费与文创产品开发扶持资金	100,000.00	50,000.00
楼宇补贴	50,000.00	524,691.15
临港配套费专户点亮工程专项补助		6,785,326.23
重庆财政局扶持项目补贴		2,357,687.73
其他	364,165.93	977,026.83
合计	<u>56,995,554.50</u>	<u>151,539,253.18</u>

（六十二）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	662,624,872.58	1,563,228,491.22
处置长期股权投资产生的投资收益	799,990,506.78	651,289,000.75
交易性金融资产持有期间的投资收益	18,275,321.27	18,927,355.77



产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	86,206.60	
理财产品投资收益	11,691.80	48,752,725.89
委托贷款利息收入	11,246,099.31	10,652,654.58
资金占用产生的投资收益		5,106,716.36
合计	<u>1,492,234,698.34</u>	<u>2,297,956,944.57</u>

(六十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性权益工具投资	17,067,722.53	12,277,419.76
合计	<u>17,067,722.53</u>	<u>12,277,419.76</u>

(六十四) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
债权投资信用减值损失	-116,863,871.10	-131,113,018.00
应收账款坏账损失	1,738,163.29	23,449,170.01
其他应收款坏账损失	417,201.20	888,854.08
发放贷款及垫款减值损失	-7,575,416.84	-47,544,024.54
买入返售金融资产减值损失	1,264,906.12	-43,531,401.09
融出资金减值损失	14,303.96	-14,498.26
其他	-349,493.80	60,804.93
合计	<u>-121,354,207.17</u>	<u>-197,804,112.87</u>

(六十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失(不包含合同履约成本减值)	-179,377,046.69	
其他减值损失		-15,619.17
合计	<u>-179,377,046.69</u>	<u>-15,619.17</u>

(六十六) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	12,568,915.79	428,802.22
其他	11,644.11	
合计	<u>12,580,559.90</u>	<u>428,802.22</u>



(六十七) 营业外收入

营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产毁损报废利得		133,072.75	
违约赔偿收入	31,277,089.37	35,935,043.65	31,277,089.37
其他	7,274,717.26	665,935.46	7,274,717.26
政府补助	192,800.00	68,718.98	192,800.00
合计	<u>38,744,606.63</u>	<u>36,802,770.84</u>	<u>38,744,606.63</u>

(六十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,702,777.05	147,652.33	2,702,777.05
对外捐赠支出	1,230,000.00	1,650,000.00	1,230,000.00
赔偿及罚款	43,801,242.74	79,195,211.57	43,801,242.74
乡村振兴	6,076,251.56	5,829,132.85	6,076,251.56
其他	904,272.52	431,136.96	904,272.52
合计	<u>54,714,543.87</u>	<u>87,253,133.71</u>	<u>54,714,543.87</u>

(六十九) 所得税费用

所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,031,787,609.50	1,630,183,066.50
递延所得税费用	470,507,634.62	15,951,655.84
其他	4,947,958.40	48,521,308.97
合计	<u>1,507,243,202.52</u>	<u>1,694,656,031.31</u>

(七十) 归属于母公司所有者的其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	<u>94,716,303.66</u>	<u>3,689,516.46</u>	<u>91,026,787.20</u>
1. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	76,268,721.35		76,268,721.35



项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
2. 其他权益工具投资公允价值变动	18,447,582.31	3,689,516.46	14,758,065.85
小计	<u>94,716,303.66</u>	<u>3,689,516.46</u>	<u>91,026,787.20</u>
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	<u>-341,947,469.14</u>		<u>-341,947,469.14</u>
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-341,947,469.14		-341,947,469.14
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	<u>-341,947,469.14</u>		<u>-341,947,469.14</u>
三、其他综合收益合计	<u>-247,231,165.48</u>	<u>3,689,516.46</u>	<u>-250,920,681.94</u>

续上表：

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	<u>3,502,253.13</u>		<u>3,502,253.13</u>
1. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	3,502,253.13		3,502,253.13
2. 其他权益工具投资公允价值变动			
小计	<u>3,502,253.13</u>		<u>3,502,253.13</u>
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	<u>-317,799,926.85</u>		<u>-317,799,926.85</u>
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-317,799,926.85		-317,799,926.85
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	<u>-317,799,926.85</u>		<u>-317,799,926.85</u>
三、其他综合收益合计	<u>-314,297,673.72</u>		<u>-314,297,673.72</u>

（七十一）借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 1,415,254,337.78 元。

2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率

项目	资本化率（%）	资本化金额
开发成本及投资性房地产	2.3-3.65	1,415,254,337.78

（七十二）外币折算

计入当期损益的汇兑差额为 8,095,274.98 元。

处置境外经营对外币财务报表折算差额的影响为 0.00 元。



(七十三) 租赁

经营租赁出租人各类租出资产的情况

项目	金额
一、收入情况	5,028,525,505.35
租赁收入	5,028,525,505.35
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	14,226,070,187.55
第1年	4,632,821,869.39
第2年	3,570,473,473.62
第3年	2,634,145,349.03
第4年	1,400,130,638.76
第5年	831,434,527.48
5年以上	1,157,064,329.27

注：以上数据基于截止 2024 年 12 月 31 日，公司现有租赁合同情况统计。



(七十四) 分部信息

项目	本年证券	本年信托	本年房地产	本年其他	本年抵销	本年合计
一、营业收入	223,151,635.33	702,055,262.98	17,885,962,160.21	1,625,532,462.67	-1,070,375,926.83	19,366,325,594.36
其中：对外交易收入	223,151,635.33	702,055,262.98	17,102,696,919.17	1,338,421,776.88		19,366,325,594.36
分部间交易收入			783,265,241.04	287,110,685.79	-1,070,375,926.83	
二、对联营和合营企业的投资收益			695,401,440.51		-32,776,567.93	662,624,872.58
三、资产减值损失			-179,377,046.69			-179,377,046.69
四、信用减值损失	5,979,716.28	-124,439,287.94	170,733.83	-3,065,369.34		-121,354,207.17
五、折旧费和摊销费	40,315,024.71	54,754,186.65	1,869,601,743.35	89,642,692.72	-240,348,815.58	1,813,964,831.85
六、利润总额	-72,207,746.38	270,484,683.80	5,454,804,181.25	103,193,674.28	-2,303,698,169.27	3,452,576,623.68
七、所得税费用	-17,366,916.70	65,101,384.39	1,437,073,909.46	66,697,127.95	-44,262,302.58	1,507,243,202.52
八、净利润	-54,840,829.68	205,383,299.41	4,017,730,271.79	36,496,546.33	-2,259,435,866.69	1,945,333,421.16
九、资产总额	5,908,475,203.31	14,140,165,979.65	332,079,151,053.25	18,761,428,736.47	-81,143,053,995.35	289,746,166,977.33
十、负债总额	-3,708,283,629.43	-1,245,151,195.65	251,480,992,530.80	5,730,273,527.43	-34,233,419,132.12	218,024,412,101.03
十一、对联营企业和合营企业的长期股权投资权益法核算			62,342,772,258.47	3,237,444,248.25	-45,664,482,346.43	19,915,734,160.29



(七十五) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,945,333,421.16	3,197,510,117.26
加：资产减值损失	179,377,046.69	15,619.17
信用减值损失	121,354,207.17	197,804,112.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,994,999,971.52	1,800,578,984.94
使用权资产折旧	22,369,940.28	26,468,906.71
无形资产摊销	20,808,555.30	20,072,555.61
长期待摊费用摊销	62,181,385.72	91,151,740.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）	-2,129,029,495.08	-1,542,439,187.55
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-11,599.10	-44,583.06
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-17,067,722.53	-12,277,419.76
财务费用（收益以“－”号填列）	2,771,313,181.21	3,268,983,257.90
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,910,017,894.64	-2,597,404,529.61
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	1,258,961,395.26	-43,158,891.69
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-769,017,143.47	79,799,734.21
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,806,134,774.85	-17,002,693,903.56
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,603,495,607.35	-186,737,879.68
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-3,234,206,468.04	8,746,356,490.97
其他	30,587,353.52	-230,664,705.71
经营活动产生的现金流量净额	<u>-5,061,694,247.23</u>	<u>-4,186,679,580.64</u>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	12,686,249,559.14	14,310,532,630.63
减：现金的期初余额	14,310,532,630.63	9,666,653,082.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-1,624,283,071.49</u>	<u>4,643,879,548.31</u>



2. 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,512,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	65,035,901.90
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	<u>1,446,964,098.10</u>

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>12,686,249,559.14</u>	<u>14,310,532,630.63</u>
其中：库存现金	680,985.29	559,802.03
可随时用于支付的银行存款	11,614,690,769.87	13,603,160,655.43
可随时用于支付的其他货币资金	23,553,824.87	7,015,591.49
可用于支付的存放中央银行款项		
结算备付金	1,047,323,979.11	699,796,581.68
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>12,686,249,559.14</u>	<u>14,310,532,630.63</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

（七十六）外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			<u>31,407,847.54</u>
其中：美元	3,825,960.32	7.1884	27,502,533.16
港币	4,217,402.14	0.9260	3,905,314.38
结算备付金			<u>24,223,421.28</u>
其中：美元	2,459,258.34	7.1884	17,678,132.65
港币	7,068,346.25	0.9260	6,545,288.63



(七十七) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,697,745,235.95	农民工工资专户、保函保证金、债券资金监管户、商品房预售资金监管专户、诉讼冻结、活期保证金、工程项目专户、申购股票资金
应收账款	2,984,447.31	质押、用于债券发行抵押担保
存货	44,229,554,192.76	用于银行委托借款抵押担保
固定资产	5,615,882,392.57	用于银行委托借款抵押担保
子公司股权	3,015,170,383.56	质押、用于银行并购贷款质押担保
投资性房地产	44,198,671,468.73	用于银行委托借款抵押担保、尚未办妥权证、用于债券发行抵押担保
合计	<u>98,760,008,120.88</u>	

九、或有事项

(1) 于 2024 年 12 月 31 日, 本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 556,533.44 万元。在此期间内, 如果购房客户无法偿还抵押贷款, 将可能导致本公司因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下, 本公司可以根据相关购房合同的约定, 通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此, 本公司认为相关的信用风险很低。

(2) 绿岸公司已暂停相关地块的开发、建设和销售工作。在各方积极推动下, 绿岸项目相关地块土壤现场治理工作已全部完成, 相关后续工作正在有序推进中。

绿岸项目相关诉讼正在审理中。本公司综合考虑了市场环境、该事项后续可能的进展及外部律师的专业意见等有关因素后, 本年度对绿岸项目计提了存货跌价准备 17,938 万元。本公司正认真落实各项应对措施, 积极维护公司合法权益。

本公司将持续关注绿岸项目后续进展, 并结合市场的变化情况, 审慎分析评估对公司的影响, 实时对相关会计估计进行复核并作适当调整, 以持续反映公司的合理估计数, 并根据规定进行披露。

十、承诺事项

(一) 资本性支出承诺事项

以下为本公司于资产负债表日, 已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺:

项目	期末余额	期初余额
存货	4,392,355,484.48	5,532,485,731.85



项目	期末余额	期初余额
投资性房地产	1,186,829,020.23	1,676,894,445.88
合计	<u>5,579,184,504.71</u>	<u>7,209,380,177.73</u>

本公司于 2024 年 12 月 31 日向本公司内部分物业开发项目的施工单位提供的银行信用保函最大担保金额 724,674,866.88 元(2023 年 12 月 31 日: 1,112,824,434.86 元)。

十一、资产负债表日后事项

于 2025 年 2 月 25 日,本公司对“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年度第一期中期票据”(简称:22 陆金开 MTN001,代码:102280374)行使票面利率选择权,利率由 3.05% 降至 1.95%,本公司回售人民币 7.60 亿,债券余额计人民币 2.40 亿。

于 2025 年 3 月 19 日,本公司发行的“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2021 年度第二期中期票据”(简称:21 陆金开 MTN002,代码:102100483)到期兑付 11.90 亿。

本公司于 2025 年 3 月 12 日至 2025 年 3 月 13 日发行了 2025 年度第一期中期票据(简称:25 陆金开 MTN001,代码:102581075),实际发行金额为人民币 11.90 亿元,期限 2 年,每张面值为人民币 100 元,发行票面利率为 2.19%。募集资金已经于 2025 年 3 月 14 日全额到账。

于 2025 年 3 月 31 日,本公司对“上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2022 年度第二期中期票据”(简称:22 陆金开 MTN002,代码:102280706)行使票面利率选择权,利率由 3.27% 降至 2.20%,本公司回售人民币 21.50 亿,债券余额计人民币 1.50 亿。

于 2025 年 3 月 10 日,本公司开始支付“2023 年第一期上海陆家嘴(集团)有限公司公司债券”(简称:23 陆嘴 01,代码:184716.SH)自 2024 年 3 月 9 日至 2025 年 3 月 8 日期间的利息,本期债券票面利率(计息年利率)为 3.32%,每手本期债券面值为 1,000.00 元,派发利息为 33.20 元(含税)。

十二、其他重要事项

无。

十三、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

本公司的最终控制方为上海浦东新区国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的子公司

详见附注七、(一)。



(三) 本公司的合营企业、联营企业有关信息

详见附注八、(十七)。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海浦东土地控股(集团)有限公司	同一最终控制方
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	合营企业
信德前滩(上海)文化置业有限公司	合营企业
上海前绣实业有限公司	合营企业
上海新国际博览中心有限公司	合营企业
上海富都物业管理有限公司	合营企业的子企业
上海富都世界发展有限公司	合营企业的子企业
上海悦耀置业发展有限公司	联营企业
上海企华医院有限公司	联营企业
上海前滩新能源发展有限公司	联营企业
上海地产三林滨江生态建设有限公司	联营企业
上海绿岛阳光置业有限公司	联营企业
上海瑞行东岸置业有限公司	联营企业
上海富今房地产开发有限公司	联营企业
上海信浦东岸置业有限公司	联营企业
上海建工房产有限公司	其他关联方
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	其他关联方
上海地产(集团)有限公司	其他关联方
上海港城开发(集团)有限公司	其他关联方
上海鹏欣(集团)有限公司	其他关联方
北京三里屯南区物业管理有限公司	其他关联方
上海鸿淮置业有限公司	其他关联方

(五) 关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同 类交易总额的 比例(%)	未结算 项目金额	未结算项 目金额坏 账准备金 额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							



交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同 类交易总额的 比例（%）	未结算 项目金额	未结算项 目金额坏 账准备金 额	定价政策
人力成本	上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	其他关联方	395,779.41	小于 0.01			协议价
人力成本	上海地产(集团)有限公司	其他关联方	1,111,774.23	0.01			协议价
房产建设成本	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	3,336,475.21	0.03			协议价
接受劳务	上海前滩新能源发展有限公司	联营企业	37,294,863.01	0.33			协议价
接受劳务	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	16,913,943.78	0.15			协议价
接受劳务	上海前绣实业有限公司	合营企业	2,545,584.90	0.02			协议价
接受劳务	上海富都物业管理有限公司	合营企业的子企业	2,319,817.17	0.02			协议价
接受劳务	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	合营企业	1,326,907.10	0.01			协议价
接受劳务	上海富都世界发展有限公司	合营企业的子企业	1,288,863.62	0.01			协议价
支付租金	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	50,000.00	小于 0.01			协议价
二、销售商品、提供劳务的关联交易							
市政工程收入	上海前绣实业有限公司	合营企业	1,292,529.28	0.01	983,417.62		协议价
市政工程收入	信德前滩(上海)文化置业有限公司	合营企业	4,435,723.42	0.02	1,073,657.80		协议价
市政工程收入	上海前滩新能源发展有限公司	联营企业	466,684.83	小于 0.01	23,334.23		协议价
养护收入	上海富都物业管理有限公司	合营企业的子企业	1,669,849.54	0.01			协议价
养护收入	上海前绣实业有限公司	合营企业	928,873.49	0.01			协议价
养护收入	上海富都世界发展有限公司	合营企业的子企业	308,022.64	小于 0.01	729.46		协议价
文创商品销售	上海前绣实业有限公司	合营企业	2,283.19	小于 0.01	2,580.00		协议价
文创商品销售	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	合营企业	127,876.79	小于 0.01	11,282.50		协议价



交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同 类交易总额的 比例（%）	未结算 项目金额	未结算项 目金额坏 账准备金 额	定价政策
劳务派遣费收入	上海瑞行东岸置业有限公司	联营企业	830,188.68	小于 0.01			协议价
咨询顾问收入	上海信浦东岸置业有限公司	联营企业	4,207,547.17	0.02			协议价
房屋销售收入	上海鹏欣(集团)有限公司	其他关联方	5,432,380.95	0.03			协议价
房产出租	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	5,306,613.36	0.03			协议价
提供劳务	上海新国际博览中心有限公司	合营企业	123,430,943.98	0.67			协议价
提供劳务	上海前绣实业有限公司	合营企业	6,699,918.08	0.04			协议价
提供劳务	上海富都世界发展有限公司	合营企业的 子企业	1,886,792.45	0.01			协议价
提供劳务	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	合营企业	7,641.51	小于 0.01			协议价
租赁收入	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	合营企业	8,578,827.07	0.05			协议价
租赁收入	上海前绣实业有限公司	合营企业	4,721,521.23	0.03			协议价
三、其他交易							
福利费	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	同一最终控制方下 属子公司的 合营企业	70,953.20	0.01			协议价
利息资本化	上海地产三林滨江生态建设有限公司	联营企业	17,844,915.62	0.02	3,674,256.80		协议价
利息支出	上海港城开发(集团)有限公司	其他关联方	4,988,133.34	0.17			协议价
提供借款	上海富今房地产开发有限公司	联营企业	63,487,200.00	1.00			协议价
提供借款	上海建工房产有限公司	其他关联方	360,000,000.00	5.65			协议价
利息收入	北京三里屯南区物业管理有限公司	其他关联方	3,961,346.96	14.76			协议价
利息支出	上海富都世界发展有限公司	合营企业的 子企业	2,442,777.75	0.08			协议价
利息支出	上海富都物业管理有限公司	合营企业的 子企业	111,456.15	小于 0.01			协议价



交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	交易金额占同 类交易总额的 比例（%）	未结算 项目金额	未结算项 目金额坏 账准备金 额	定价政策
取得借款	上海富都世界发展有限公司	合营企业的 子企业	100,000,000.00	0.20			协议价
提供借款	北京三里屯南区物业管理有限公司	其他关联方	1,900,000,000.00	29.80			协议价
借款利息收入	上海瑞行东岸置业有限公司	联营企业	586,298.14	2.18			协议价
借款利息收入	上海富今房地产开发有限公司	联营企业	2,676,827.32	9.97			协议价
利息支出	上海建工房产有限公司	其他关联方	4,475,683.59	0.16			协议价

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
上海前绣实业有限公司	应收账款	795,949.26	
信德前滩（上海）文化置业有限公司	应收账款	3,680,190.41	
上海浦东土地控股（集团）有限公司	应收账款	740,219.58	
上海富都世界发展有限公司	合同资产	729.46	
上海港城开发（集团）有限公司	合同资产	1,040,980.19	
上海鸿淮置业有限公司	合同资产	220,754.18	
上海浦东土地控股（集团）有限公司	合同资产	194,202.87	
上海前滩新能源发展有限公司	合同资产	23,334.23	
上海前绣实业有限公司	合同资产	187,468.36	
信德前滩（上海）文化置业有限公司	合同资产	184,731.19	
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	应收账款	11,282.50	
上海前绣实业有限公司	应收账款	2,580.00	
上海瑞行东岸置业有限公司	应收账款	11,017,528.75	
上海信浦东岸置业有限公司	应收账款	4,460,000.00	
上海富今房地产开发有限公司	应收账款	1,197,262.78	
上海富今房地产开发有限公司	其他应收款	63,487,200.00	
上海建工房产有限公司	其他应收款	364,475,683.59	
上海前绣实业有限公司	应收账款	4,451,253.72	
上海绿岛阳光置业有限公司	其他应收款	26,909,675.46	26,909,675.46
上海新国际博览中心有限公司	预付账款	9,392.42	
北京三里屯南区物业管理有限公司	一年内到期的非流动资产	203,194.43	



关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
北京三里屯南区物业管理有限公司	其他非流动资产-关联方贷款	1,900,000,000.00	
上海浦东土地控股（集团）有限公司	其他应收款	237,207,922.07	

续上表：

关联方名称	应付项目	期末余额
上海前绣实业有限公司	合同负债	622,836.40
信德前滩（上海）文化置业有限公司	合同负债	448,349.45
上海地产三林滨江生态建设有限公司	应付利息	3,674,256.80
上海地产三林滨江生态建设有限公司	其他非流动负债	153,324,730.58
上海信浦东岸置业有限公司	其他应付款	200,000,000.00
上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司	应付职工薪酬	132,979.93
上海新国际博览中心有限公司	其他应付款	1,392,986.01
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	预收账款	829,581.26
上海前绣实业有限公司	预收账款	768,534.16
上海富都世界发展有限公司	其他应付款	100,092,361.08
上海富都物业管理有限公司	其他应付款	7,753,998.28
陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司	其他应付款	2,683,561.56
上海前绣实业有限公司	其他应付款	1,277,850.87
上海浦东土地控股（集团）有限公司	其他应付款	232,838,935.1

3. 关联方担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司下属子公司上海东岸投资（集团）有限公司对被担保方为上海信浦东岸置业有限公司的担保余额为 672,264,753.91 元。

具体情况如下表：

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海东岸投资（集团）有限公司	上海信浦东岸置业有限公司	1,600,000,000.00	2019/11/25	2032/9/25	否

十四、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

十五、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。



十六、母公司会计报表的主要项目附注

(一) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	<u>42,939,684.11</u>		<u>7,017,249.40</u>	
其中: 0-6 个月 (含 6 个月)	42,939,684.11		7,017,249.40	
合计	<u>42,939,684.11</u>		<u>7,017,249.40</u>	

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>42,939,684.11</u>	<u>100.00</u>	<u>42,939,684.11</u>	<u>100.00</u>
其中: 账龄组合	3,804,805.16	8.86	3,804,805.16	8.86
其他组合	39,134,878.95	91.14	39,134,878.95	91.14
合计	<u>42,939,684.11</u>	<u>100.00</u>	<u>42,939,684.11</u>	<u>100.00</u>

续上表:

类别	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>7,017,249.40</u>	<u>100.00</u>	<u>7,017,249.40</u>	<u>100.00</u>
其中: 账龄组合	1,989,339.80	28.35	1,989,339.80	28.35
其他组合	5,027,909.60	71.65	5,027,909.60	71.65
合计	<u>7,017,249.40</u>	<u>100.00</u>	<u>7,017,249.40</u>	<u>100.00</u>



3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	3,804,805.16	100.00	1,989,339.80	100.00
合计	<u>3,804,805.16</u>	<u>100.00</u>	<u>1,989,339.80</u>	<u>100.00</u>

(2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提比例 (%)	账面余额	计提比例 (%)
关联方往来款	39,134,878.95		5,027,909.60	
合计	<u>39,134,878.95</u>		<u>5,027,909.60</u>	

4. 收回或转回的坏账准备情况：无。

5. 本报告期实际核销的应收账款情况：无。

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
上海前滩国际商务区投资 (集团) 有限公司	36,055,423.00	83.97	
上海耀雪置业有限公司	1,511,720.86	3.52	
苏州绿岸房地产开发有限公司	1,045,311.36	2.43	
上海明城酒店管理有限公司	300,000.00	0.70	
上海新大陆传播有限公司	250,000.00	0.58	
合计	<u>39,162,455.22</u>	<u>91.20</u>	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	2,290,327.98	100,376,655.45
其他应收款项	11,777,749,937.35	10,141,934,396.82
合计	<u>11,780,040,265.33</u>	<u>10,242,311,052.27</u>



1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	1,828,132.36	87,285,608.42
资金池利息	462,195.62	13,091,047.03
小计	<u>2,290,327.98</u>	<u>100,376,655.45</u>
减：坏账准备		
合计	<u>2,290,327.98</u>	<u>100,376,655.45</u>

(2) 重要逾期利息：无。

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	<u>4,552,760,936.49</u>		<u>8,543,755,635.17</u>	
其中：0-6 个月（含 6 个月）	2,688,019,308.98		8,183,213,774.35	
6 个月-1 年（含 1 年）	1,864,741,627.51		360,541,860.82	
1 年以上	7,224,989,000.86		1,598,178,761.65	
合计	<u>11,777,749,937.35</u>		<u>10,141,934,396.82</u>	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	预期信用损失率 /计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的					
其他应收款项	<u>11,777,749,937.35</u>	<u>100.00</u>			<u>11,777,749,937.35</u>
其中：其他组合	11,777,749,937.35	100.00			11,777,749,937.35
合计	<u>11,777,749,937.35</u>	<u>100.00</u>			<u>11,777,749,937.35</u>



续上表：

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 预期信用损失率 /计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的					
其他应收款项	10,141,934,396.82	100.00			10,141,934,396.82
其中：其他组合	10,141,934,396.82	100.00			10,141,934,396.82
合计	10,141,934,396.82	100.00			10,141,934,396.82

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方往来款	11,623,175,916.79			9,833,436,107.26		
动迁房款项	135,358,503.60			215,787,214.90		
垫付往来款	11,239,025.61			12,107,239.45		
押金及保证金	7,976,491.35			14,625,617.66		
华源公司垫付款				65,978,217.55		
合计	11,777,749,937.35			10,141,934,396.82		

(4) 收回或转回的坏账准备情况：无。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况：无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合 计的比例 (%)	坏账准备
上海陆家嘴新辰投 资股份有限公司	关联方往来款	5,419,458,996.48	0-6 个月 (含 6 个月)、6 个 月-1 年 (含 1 年)、1 年以上	46.01	
上海耀体实业发展 有限公司	关联方往来款	925,787,125.35	0-6 个月 (含 6 个月)、6 个 月-1 年 (含 1 年)、1 年以上	7.86	
上海阳熠投资管理 有限公司	关联方往来款	674,402,209.84	0-6 个月 (含 6 个月)、6 个 月-1 年 (含 1 年)、1 年以上	5.73	
上海祝湛建设发展 有限公司	关联方往来款	1,293,870,032.51	0-6 个月 (含 6 个月)、6 个 月-1 年 (含 1 年)、1 年以上	10.99	



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
上海鸿需置业有限公司	关联方往来款	488,521,691.97	0-6 个月 (含 6 个月)、6 个月-1 年 (含 1 年)、1 年以上	4.15	
合计		<u>8,802,040,056.15</u>		<u>74.74</u>	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	25,263,084,468.94	8,641,001,288.87	4,368,725,000.00	29,535,360,757.81
对联营企业投资	15,647,192,768.01	686,267,490.98	85,595,600.16	16,247,864,658.83
小计	<u>40,910,277,236.95</u>	<u>9,327,268,779.85</u>	<u>4,454,320,600.16</u>	<u>45,783,225,416.64</u>
减:长期股权投资减值准备				
合计	<u>40,910,277,236.95</u>	<u>9,327,268,779.85</u>	<u>4,454,320,600.16</u>	<u>45,783,225,416.64</u>



2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					计提减值准备	其他	期末余额	减值准备	备期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润						
合计	47,667,734,017.03	40,910,277,236.95	8,676,001,288.87	4,368,725,000.00	565,070,289.06	26,032,185.74	-7,075,758.96	18,354,825.02				45,783,225,416.64		
一、联营企业	18,132,373,259.22	15,647,192,768.01	35,000,000.00		565,070,289.06	26,032,185.74	-7,075,758.96	18,354,825.02				16,247,864,658.83		
上海东方明珠游乐有限公司	7,287,499.22	8,149,496.96			139,098.96			144,030.03				8,144,565.89		
上海申迪（集团）有限公司	9,202,792,500.00	6,719,408,848.48			567,194,501.99	26,032,185.74	12,220,271.13					7,324,855,807.34		
上海钻石交易所有限公司	9,794,260.00	41,187,328.73			94,094.77		-19,296,030.09					21,985,393.41		
上海东翌置业有限公司	4,035,000,000.00	3,996,914,589.21	35,000,000.00		-35,615,759.42							3,996,298,829.79		
上海佳章置业有限公司	1,517,499,000.00	1,537,733,216.65			45,726,437.35			18,210,794.99				1,565,248,859.01		
上海耀筠置业有限公司	3,360,000,000.00	3,343,799,287.98			-12,468,084.59							3,331,331,203.39		



被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					其他	期末余额	减值准备	备期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备				
二、子公司	29,535,360,757.81	25,263,084,468.94	8,641,001,288.87	4,368,725,000.00							29,535,360,757.81		
上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	9,861,528,950.38	9,464,402,442.40	397,126,507.98								9,861,528,950.38		
上海陆家嘴乐园房产开发有限公司	108,000,000.00	108,000,000.00									108,000,000.00		
上海陆家嘴荣成房地产开发有限公司		51,680,000.00		51,680,000.00									
上海陆家嘴市政绿化管理服务有限公司	44,103,150.14	44,103,150.14									44,103,150.14		
上海陆家嘴城市建设开发投资有限公司	170,871,838.53	170,871,838.53									170,871,838.53		
东达（香港）投资	364,500,000.00	64,500,000.00	300,000,000.00								364,500,000.00		



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值准备	其他		
有限公司												
上海陆家嘴人才公寓建设开发有限公司	166,928,087.43	166,928,087.43									166,928,087.43	
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	1,846,104,950.44	1,846,104,950.44									1,846,104,950.44	
上海陆家嘴东益实业有限公司	1,505,000,000.00	1,505,000,000.00									1,505,000,000.00	
上海陆家嘴至茂投资有限公司		3,902,494,000.00	404,551,000.00	4,307,045,000.00								
上海东荟实业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00									300,000,000.00	
上海东馨实业有限公司	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00									1,800,000,000.00	



被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动					计提减值准备	其他	期末余额	减值准备 期末余额
					权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润					
上海陆家嘴城市建设管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00										10,000,000.00	
上海陆川房地产开发有限公司	4,000,000,000.00	2,800,000,000.00	1,200,000,000.00									4,000,000,000.00	
上海浦东美术馆经营管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00										10,000,000.00	
上海市浦东第八房屋征收服务事务所有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00									
上海秀锦浦至房地产开发有限公司	609,000,000.00	609,000,000.00										609,000,000.00	
上海祝湛建设发展有限公司	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00										2,400,000,000.00	
上海陆馨房地产开发有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00									5,000,000.00	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							计提减值准备	其他	期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润				
上海陆家嘴新辰投资股份有限公司	303,698,613.50		303,698,613.50									303,698,613.50
上海耀雪置业有限公司	1,163,948,156.45		1,163,948,156.45									1,163,948,156.45
上海塘赢置业有限公司	2,448,520,772.58		2,448,520,772.58									2,448,520,772.58
上海东岸投资（集团）有限公司	2,418,156,238.36		2,418,156,238.36									2,418,156,238.36



3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数			
	上海东翌置业有限公司	上海申迪（集团）有限公司	上海佳章置业有限公司	上海耀筠置业有限公司
流动资产	6,145,738,254.32	20,332,504,211.67	6,420,595,659.53	22,200,007,021.63
非流动资产	14,831,396,999.63	40,439,996,039.72	1,041,669,369.81	1,254,948,799.48
资产合计	<u>20,977,135,253.95</u>	<u>60,772,500,251.39</u>	<u>7,462,265,029.34</u>	<u>23,454,955,821.11</u>
流动负债	2,249,722,955.40	13,747,591,487.40	1,941,769,196.62	4,863,117,713.93
非流动负债	8,736,665,224.09	23,164,174,518.29	302,999,636.02	8,588,844,730.58
负债合计	<u>10,986,388,179.49</u>	<u>36,911,766,005.69</u>	<u>2,244,768,832.64</u>	<u>13,451,962,444.51</u>
净资产	9,990,747,074.46	23,860,734,245.70	5,217,496,196.70	10,002,993,376.60
按持股比例计算的净资产份额	3,996,298,829.78	7,324,855,807.35	1,565,248,859.01	3,331,331,203.39
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	3,996,298,829.78	7,324,855,807.35	1,565,248,859.01	3,331,331,203.39
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	10,619,660.01	15,807,469,680.01	4,032,355,020.69	
净利润	-89,039,398.56	1,858,229,090.96	152,421,457.82	-39,732,602.62
其他综合收益		63,006,226.18		
综合收益总额	-89,039,398.56	1,921,235,317.14	152,421,457.82	-39,732,602.62
企业本年收到的来自联营企业的股利			18,210,794.99	

续上表：

项目	上期数			
	上海东翌置业有限公司	上海申迪（集团）有限公司	上海佳章置业有限公司	上海耀筠置业有限公司
流动资产	5,869,826,182.37	21,622,601,484.77	9,459,563,268.10	19,158,469,633.06
非流动资产	12,919,013,004.94	40,067,169,256.31	2,178,648,302.04	59,466,593.23
资产合计	<u>18,788,839,187.31</u>	<u>61,689,770,741.08</u>	<u>11,638,211,570.14</u>	<u>19,217,936,226.29</u>
流动负债	2,224,541,026.94	15,880,437,947.24	6,309,452,477.50	3,077,690,140.53
非流动负债	6,572,011,687.34	23,893,755,088.05	202,981,703.80	6,097,520,106.54
负债合计	<u>8,796,552,714.28</u>	<u>39,774,193,035.29</u>	<u>6,512,434,181.30</u>	<u>9,175,210,247.07</u>
净资产	9,992,286,473.03	21,915,577,705.79	5,125,777,388.84	10,042,725,979.22



项目	上期数			
	上海东翌置业有限公司	上海申迪（集团）有限公司	上海佳章置业有限公司	上海耀筠置业有限公司
按持股比例计算的净资产份额	3,996,914,589.21	6,719,408,848.48	1,537,733,216.65	3,343,799,287.98
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	3,996,914,589.21	6,719,408,848.48	1,537,733,216.65	3,343,799,287.98
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	7,225,191.71	14,363,057,485.25	7,337.81	
净利润	4,063,757.71	2,211,079,286.36	52,737,808.87	-41,126,360.78
其他综合收益		-24,782,684.93		
综合收益总额	4,063,757.71	2,186,296,601.43	52,737,808.87	-41,126,360.78
企业本年收到的来自联营企业的股利				

4. 不重要联营企业的汇总信息

项目	本期数	上期数
联营企业：		
投资账面价值合计	<u>30,129,959.30</u>	<u>49,336,825.69</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	233,193.73	379,861.37
其他综合收益		
综合收益总额	233,193.73	379,861.37

（四）营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	<u>908,444,088.66</u>	<u>716,550,964.98</u>	<u>1,107,993,332.06</u>	<u>1,445,951,857.73</u>
其中：房产销售	364,884,210.74	193,747,956.64	8,256,652.38	380,356.62
房产租赁	407,977,310.03	308,684,616.79	255,335,398.22	201,545,935.04
美术馆运营	76,164,723.64	120,395,711.16	79,193,226.62	121,685,466.92
土地租赁	11,830,153.13		9,669,218.25	
管理收入	1,305,203.92	5,936,839.20	163,579,077.86	176,312,505.01
工程服务	46,282,487.20	87,785,841.19	591,959,758.73	946,027,594.14
2. 其他业务收入	51,243,002.83	17,034,735.68	6,649,121.88	5,124,176.72



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	<u>959,687,091.49</u>	<u>733,585,700.66</u>	<u>1,114,642,453.94</u>	<u>1,451,076,034.45</u>

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	565,070,289.06	607,866,377.52
成本法核算的长期股权投资收益	2,983,537,939.63	1,153,941,793.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-569,053,715.15	1,984,958,717.38
委托贷款取得的投资收益	85,622,226.90	154,641,353.31
银行理财产品收益	-3,057,801.51	22,754,244.28
合计	<u>3,062,118,938.93</u>	<u>3,924,162,486.01</u>

(六) 现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,278,960,309.92	2,087,179,880.25
加：资产减值损失		15,619.17
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	198,825,713.24	113,391,061.93
使用权资产折旧	26,571,736.60	26,524,113.00
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	8,709,678.48	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,103,270,622.16	1,310,271,200.99
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,062,118,938.93	-3,924,162,486.01
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-310,927,667.74	32,575,279.40
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-20,586,228.39	19,077,191.18
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,801,303,311.13	-5,727,343,114.88
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	740,298,487.23	2,055,198,034.85
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-4,407,060,469.80	-2,190,619,205.83



补充资料	本期发生额	上期发生额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-642,753,446.10	-6,197,892,425.95
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,990,026,008.30	2,156,950,172.86
减：现金的期初余额	2,156,950,172.86	3,561,295,739.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,833,075,835.44	-1,404,345,566.42
2. 现金和现金等价物的构成		
项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,990,026,008.30	2,156,950,172.86
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	3,982,951,166.08	2,152,571,752.62
可随时用于支付的其他货币资金	7,074,842.22	4,378,420.24
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,990,026,008.30	2,156,950,172.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

十七、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。



十八、财务报表的批准

上述二〇二四年度本公司财务报表和财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，已经公司管理当局批准。





统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本) (15-15)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 14000 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 03 月 05 日

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼
A-1 和 A-5 区域

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 02 月 18 日



会计师事务所
执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和
A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

11010150

执业证书编号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号：

2011年11月14日

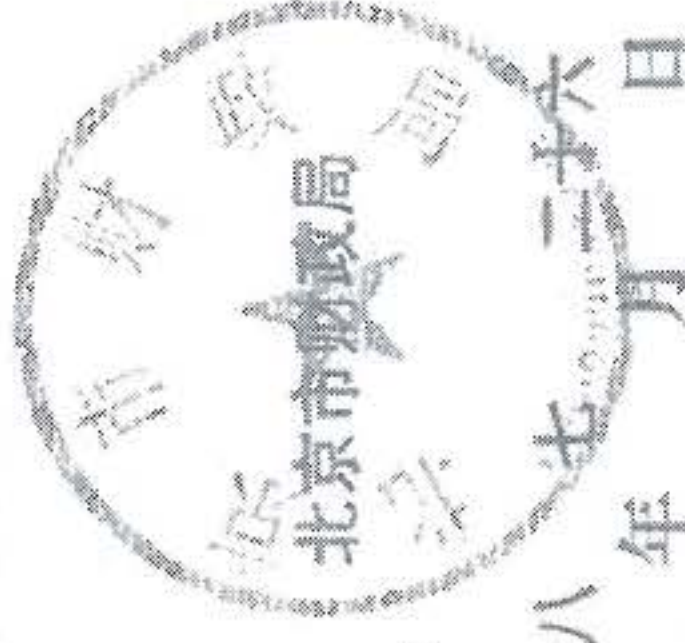
批准执业日期：

证书序号：0000175

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制



姓名 马昱
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-27
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 342201197711271253
Identity card No.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



马昱(110101504923)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



马昱(110101504923)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021-8 马昱

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 110101504923
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 03 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d



2016 年 4 月 3 日

与原件一致

该资质仅用于天职业字[2025]18689号报告相关



姓名
Full name 朱逸莲
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1993-10-29
工作单位
Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码
Identity card No. 310115199310296865

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



朱逸莲(110101500584)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日



朱逸莲 2021.8

证书编号:
No. of Certificate

110101500584

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2020年 04月 30日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d